

## **Ejendomsselskabet Drachmanns Have II ApS**

**Jyllandsgade 15  
9700 Brønderslev**

**CVR-nummer 42198641**

### **Årsrapport**

**1. januar 2023 - 31. december 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

---

Søren Nørgaard  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegning og erklæring</b>	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>5</b>
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	6
Aktiver	7
Passiver	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	11

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

Ejendomsselskabet Drachmanns Have II ApS  
Jyllandsgade 15  
9700 Brønderslev

Hjemstedskommune: Brønderslev  
CVR-nummer: 42198641  
Regnskabsperiode: 1. januar 2023 - 31. december 2023

### Bestyrelse

Ulrik Lunden  
Thomas Jensen  
Søren Nørgaard

### Direktion

Søren Nørgaard

### Revisor

Dansk Revision Brønderslev  
Registreret Revisionsanpartsselskab.  
Fynsgade 4  
9700 Brønderslev

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelsen og direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2023 - 31. december 2023 for Ejendomsselskabet Drachmanns Have II ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Bestyrelsen og direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023.

Ledelsesberetningen indeholder efter vor opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brønderslev, 17. februar 2024

### Direktionen:

Søren Nørgaard

### Bestyrelsen:

Ulrik Lunden  
Formand

Thomas Jensen

Søren Nørgaard

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

---

### Til ledelsen i Ejendomsselskabet Drachmanns Have II ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Drachmanns Have II ApS for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere selskabets ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er selskabets ledelses ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, selskabets ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Brønderslev, 17. februar 2024

### Dansk Revision Brønderslev

Registreret Revisionsanpartsselskab., CVR-nr. 14795707

Morten Bruun Jacobsen  
Partner, Registreret revisor  
mne504

## Ledelsesberetning

---

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter er at modne, opføre og senere udleje fast ejendom.

Selskabet købte i 2021 sin første ejendom, som er under projektudvikling. Aktivet er optaget som et anlægsaktiv.

I 2023 er modning af grund, anlæg m.v. påbegyndt.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har påbegyndt sine driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

		2023	2022
Note	<b>Resultatopgørelse</b>	DKK	1.000 DKK
	<b>Perioden 1. januar - 31. december</b>		
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>-46.445</b>	<b>46</b>
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>-46.445</b>	<b>46</b>
	Finansielle indtægter	3.383	0
1	Finansielle omkostninger	-4.100	-58
	<b>Resultat før skat</b>	<b>-47.162</b>	<b>-13</b>
	Skat af årets resultat	11.110	3
	<b>Årets resultat</b>	<b>-36.052</b>	<b>-10</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
	Overført resultat	-36.052	-10
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>-36.052</b>	<b>-10</b>

Note	Balance	2023 DKK	2022 1.000 DKK
<b>Aktiver pr. 31. december</b>			
	Grunde og bygninger	5.160.710	2.604
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>5.160.710</b>	<b>2.604</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>5.160.710</b>	<b>2.604</b>
	Tilgodehavende skat	11.396	0
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>11.396</b>	<b>0</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>170.778</b>	<b>72</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>182.174</b>	<b>72</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>5.342.883</b>	<b>2.676</b>



Note	Balance	2023 DKK	2022 1.000 DKK
<b>Passiver pr. 31. december</b>			
2	Virksomhedskapital	50.000	50
	Overført resultat	-37.070	-1
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>12.930</b>	<b>49</b>
	Kreditinstitutter	5.319.953	2.620
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.000	8
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>5.329.953</b>	<b>2.627</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>5.329.953</b>	<b>2.627</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>5.342.883</b>	<b>2.676</b>
3	Eventualforpligtelser		
4	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

**Egenkapitaloppgørelse**

---

<b>Egenkapital</b>	<b>Virksom- hedskapi- tal</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december			
Saldo primo	50	-1	49
Årets resultat	0	-36	-36
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>50</b>	<b>-37</b>	<b>13</b>

	2023	2022
<b>Noter</b>	DKK	1.000 DKK
<b>1</b>		
<b>Finansielle omkostninger</b>		
Renter tilknyttede virksomheder	0	2
Andre finansielle omkostninger	4.100	56
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>4.100</b>	<b>58</b>
<b>2</b>		
<b>Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital, primo	50.000	50
<b>Virksomhedskapital i alt</b>	<b>50.000</b>	<b>50</b>

Virksomhedskapitalen er sammensat af anparter á DKK 1.000 eller multipla heraf.

### **3** Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet Ejendomsselskabet Drachmanns Have Holding ApS for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab.

### **4** Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt TDKK 2.500, der giver pant i grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør TDKK 5.160, som er deponeret til sikkerhed for pengeinstitutgæld. Gælden udgør TDKK 1.500

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske ressourcer vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførslers som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til råvarer og hjælpematerialer, andre eksterne omkostninger og tillagt andre driftsindtægter, er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. Der afskrives ikke på grunde.

Ejendom, under byggemodning og væsentlig ændring, optages til kostpris indtil projektet er gennemført. Der foretages ikke afskrivning på den type ejendom, før bygningen er klar til ibrugtagning.

#### Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

#### Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

**Ulrik Lunden**

**Bestyrelsesformand**

Serienummer: 91751fbc-afe5-455d-917b-6c29e28d915d

IP: 87.49.xxx.xxx

2024-03-19 08:03:13 UTC



**Søren Nørgaard**

**Direktør**

Serienummer: e115681c-e828-4c7c-81aa-8c5ee0540f09

IP: 77.68.xxx.xxx

2024-03-19 08:19:05 UTC



**Søren Nørgaard**

**Bestyrelsesmedlem**

Serienummer: e115681c-e828-4c7c-81aa-8c5ee0540f09

IP: 77.68.xxx.xxx

2024-03-19 08:19:05 UTC



**Thomas Max Jensen**

**Direktionsmedlem**

Serienummer: 1163e9fc-fdea-4aad-a2c5-85aac62e2241

IP: 85.27.xxx.xxx

2024-03-26 07:47:55 UTC



**Morten Bruun Jacobsen**

**Registreret revisor**

Serienummer: 3bd13309-6ae0-4184-bf6d-d9eebac5f494

IP: 188.120.xxx.xxx

2024-03-26 07:52:21 UTC



**Søren Nørgaard**

**Dirigent**

Serienummer: e115681c-e828-4c7c-81aa-8c5ee0540f09

IP: 77.68.xxx.xxx

2024-03-27 08:54:34 UTC



Penneo dokumentnøgle: 01KE-Z1YDG-65WET-2BGE5-EPI3F-HD6E5

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**