

**Ejendomsselskabet Birketoften ApS**

Birketoften 20  
3500 Værløse  
CVR-nr. 42 28 40 68

**Årsrapport for 2023**  
(3. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 15. maj 2024

---

Milo Manara Petersen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Ejendomsselskabet Birketofte ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Værløse, den 15. maj 2024

### Direktion

Milo Manara Petersen  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Birketofte ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for Ejendomsselskabet Birketofte ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

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

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten 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.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Roskilde, den 15. maj 2024

Trekroner Revision A/S  
Godkendte Revisorer  
CVR-nr. 28 99 13 55

John Cubbin  
Registreret revisor  
mne3105

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Birketofte ApS Birketofte 20 3500 Værløse
	CVR-nr.: 42 28 40 68
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023
	Stiftet: 30. marts 2021
	Hjemsted: Furesø
<b>Direktion</b>	Milo Manara Petersen, direktør
<b>Revisor</b>	Trekroner Revision A/S Godkendte Revisorer Universitetsparken 2 4000 Roskilde
<b>Pengeinstitut</b>	Sparekassen Sjælland-Fyn Søndre Alle 11 4600 Køge

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er finansierings- og investeringsvirksomhed, herunder køb og salg af fast ejendom, udlejningsvirksomhed samt anden efter direktionens skøn beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på kr. 255.624, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på kr. 425.988.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Birketofte ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 fordele 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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

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

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Ejendom	50 år	13,54 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 32.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.



## Anvendt regnskabspraksis

### Egenkapital

#### Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

#### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til netto-realisationseværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til netto-realisationseværdi.

#### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem netto-provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>697.103</b>	<b>661.273</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>-123.289</u>	<u>-122.477</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>573.814</b>	<b>538.796</b>
Finansielle indtægter		45	0
Finansielle omkostninger		<u>-246.351</u>	<u>-220.899</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>327.508</b>	<b>317.897</b>
Skat af årets resultat	1	<u>-71.884</u>	<u>-69.938</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>255.624</u></b>	<b><u>247.959</u></b>
Foreslået udbytte		200.000	200.000
Overført resultat		<u>55.624</u>	<u>47.959</u>
		<b><u>255.624</u></b>	<b><u>247.959</u></b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	2	<u>6.833.575</u>	<u>6.956.864</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>6.833.575</u></b>	<b><u>6.956.864</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>6.833.575</u></b>	<b><u>6.956.864</u></b>
Periodeafgrænsningsposter		<u>2.053</u>	<u>0</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>2.053</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>167.266</u></b>	<b><u>211.474</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>169.319</u></b>	<b><u>211.474</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>7.002.894</u></b>	<b><u>7.168.338</u></b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		185.988	130.364
Foreslået udbytte for regnskabsåret		200.000	200.000
<b>Egenkapital</b>		<b><u>425.988</u></b>	<b><u>370.364</u></b>
Hensættelse til udskudt skat	3	<u>85.623</u>	<u>72.061</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>85.623</u></b>	<b><u>72.061</u></b>
Banker		1.341.159	1.309.298
Gæld til realkreditinstitutter		3.525.263	3.715.274
Anden gæld		358.773	401.120
Deposita		<u>928.000</u>	<u>928.000</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b><u>6.153.195</u></b>	<b><u>6.353.692</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	239.897	271.362
Leverandører af varer og tjenesteydelser		18.750	20.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		21.119	0
Skyldigt sambeskatningsbidrag		58.322	21.119
Periodeafgrænsningsposter		<u>0</u>	<u>59.740</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>338.088</u></b>	<b><u>372.221</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>6.491.283</u></b>	<b><u>6.725.913</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>7.002.894</u></b>	<b><u>7.168.338</u></b>
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	40.000	130.364	200.000	370.364
Betalt ordinært udbytte	0	0	-200.000	-200.000
Årets resultat	0	55.624	200.000	255.624
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b>40.000</b>	<b>185.988</b>	<b>200.000</b>	<b>425.988</b>

## Noter

	2023	2022
	kr.	kr.
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	58.322	21.119
Årets udskudte skat	13.562	48.819
	<b>71.884</b>	<b>69.938</b>
<b>2 Materielle anlægsaktiver</b>		Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2023		7.120.030
Kostpris 31. december 2023		7.120.030
Opskrivninger 1. januar 2023		0
Opskrivninger 31. december 2023		0
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023		163.166
Årets afskrivninger		123.289
Af- og nedskrivninger 31. december 2023		286.455
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>		<b>6.833.575</b>

## Noter

	2023	2022
	kr.	kr.
<b>3 Hensættelse til udskudt skat</b>		
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2023	85.623	72.061
<b>Hensættelse til udskudt skat 31. december 2023</b>	<b>85.623</b>	<b>72.061</b>

### Hensættelse til udskudt skat vedrører:

Materielle anlægsaktiver	85.623	72.061
	<b>85.623</b>	<b>72.061</b>

## 4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2023	Gæld 31. december 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Banker	1.353.113	1.347.159	6.000	1.103.289
Gæld til realkreditinstitutter	3.898.316	3.714.655	189.392	2.809.644
Anden gæld	445.625	403.278	44.505	211.186
Deposita	928.000	928.000	0	0
	<b>6.625.054</b>	<b>6.393.092</b>	<b>239.897</b>	<b>4.124.119</b>

## 5 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Birketofte Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

## 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, pengeinstitutter og pantebreve, t.kr. 5.465, er der givet pant på i alt t.kr. 6.491 i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør t.kr. 6.834.