

## **Ejers A/S**

Hjemstedsadresse: Rosenkæret 14, 2860 Søborg

**CVR-nummer 60 72 83 13**

### **Årsrapport 2023**

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023

**Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 8. april 2024**

---

Sidse Marie Hannibal  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors reviewklæring	4
Regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter til årsregnskabet	12

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Ejers A/S Rosenkæret 14 2860 Søborg  Hjemstedskommune: Gladsaxe
<b>Bestyrelsen</b>	Anders Jensen Erik Kruse Sidse Marie Hannibal
<b>Direktion</b>	Anders Jensen
<b>Stiftelsesdato</b>	7. september 1932
<b>Regnskabsår</b>	1. januar - 31. december

## Ledelsesberetning

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har været udlejning af erhvervsejendom.

### Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der har i året ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

### Oplysninger om egne kapitalandele

Der er i året erhvervet 48 stk. egne aktier med en pålydende værdi på i alt 24 t.kr. De erhvervede aktier udgør 4,8 % af selskabet samlede kapital. Den samlede købesum udgør 498 t.kr.

På balancedagen ejer selskabet 48 stk. egne aktier med en pålydende værdi på i alt 24 t.kr. Beholdningen udgør 4,8 % af selskabet samlede kapital.

Årsagen til erhvervelsen af egne kapitalandele er at ejerne ønsker en ændring af ejerstrukturen.

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2023 for Ejers A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor 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 - 31. december 2023.

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

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Søborg, den 8. april 2024

### **Direktion**

Anders Jensen

### **Bestyrelsen**

Anders Jensen

Erik Kruse

Sidse Marie Hannibal

## Den uafhængige revisors reviewerklæring

### Til kapitalejerne i Ejers A/S:

Vi har udført review af årsregnskabet for Ejers A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi skal udtrykke en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder relevante etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke 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 - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Helsingør, den 8. april 2024

**Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s**

Kongevejen 3, 3000 Helsingør - CVR nummer 33 24 17 63

Niels Borum Madsen  
statsautoriseret revisor  
Mne32274

## Regnskabspraksis

### Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Ejers A/S for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Herudover har ledelsen valgt at følge visse af reglerne fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder 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.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjenesten

Bruttofortjenesten indeholder årets nettoomsætning fratrukket hertil medgået vareforbrug samt fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovertagelse til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

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

#### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, transaktioner i fremmed valuta og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

## Regnskabspraxis

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og 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.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

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

Efterfølgende opskrives ejendomme til dagsværdi såfremt der kan konstateres en værdiforøgelse der anses for varig og væsentlig. Som grundlag for målingen til dagsværdi anvendes oplysninger fra handler med tilsvarende ejendomme. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien. Herudover suppleres praksis medberegninger ud fra en afkastbaseret model hvor der tages udgangspunkt i ejendommenes budgetterede driftsafkast for det kommende år (normalindtjeningsmodellen).

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

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurderinger af aktivernes forventede brugstider samt forventede scrapværdier:

Bygninger	10 - 50 år	Forventet scrapværdi	0%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 - 5 år	Forventet scrapværdi	0%

Forventede brugstider og scrapværdier revurderes årligt.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Tab og gevinst indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsudgifter.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

#### Værdipapirer

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.



## Regnskabspraxis

### Udbytte

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

### Egne aktier

Anskaffelses- og afståelsessummer for egne aktier samt udbytte fra disse indregnes direkte på egenkapitalen under overført resultat.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen under "Skyldig selskabsskat" eller "Tilgodehavende selskabsskat".

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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 nettorealisationværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2023	2022
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>726.927</b>	<b>732.634</b>
1 Personalemkostninger	110.777	58.157
5 Afskrivninger	583.041	564.961
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>33.109</b>	<b>109.516</b>
2 Finansielle indtægter	1.165.690	567.066
3 Finansielle omkostninger	161.637	99.233
<b>Resultat før skat</b>	<b>1.037.162</b>	<b>577.349</b>
4 Skat af årets resultat	237.437	137.754
<b>Årets resultat</b>	<b>799.725</b>	<b>439.595</b>
<b>Resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført til reserve for nettoopskrivning	-107.984	-107.984
Overført til overført resultat	907.709	547.579
<b>Disponeret</b>	<b>799.725</b>	<b>439.595</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

Note	2023	2022
5 Grunde og bygninger	8.957.459	9.530.000
6 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	10.500
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>8.957.459</b>	<b>9.540.500</b>
<b>Anlægsaktiver</b>	<b>8.957.459</b>	<b>9.540.500</b>
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser	105.337	131.859
Kortfristet tilgodehavende skat	30.941	30.281
Andre tilgodehavender	0	8.966
<b>Tilgodehavender</b>	<b>136.278</b>	<b>171.106</b>
7 <b>Værdipapirer</b>	<b>4.292.662</b>	<b>3.371.586</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>849.839</b>	<b>791.992</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>	<b>5.278.779</b>	<b>4.334.684</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>14.236.238</b>	<b>13.875.184</b>

## Balance 31. december

### Passiver

Note	2023	2022
Selskabskapital	500.000	500.000
Reserve for opskrivninger	4.562.705	4.670.689
Overført resultat	5.613.621	5.203.892
Foreslået udbytte	0	0
<b>Egenkapital</b>	<b>10.676.326</b>	<b>10.374.581</b>
Hensættelser til udskudt skat	172.980	258.430
<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>172.980</b>	<b>258.430</b>
8 Langfristet del af kreditinstitutter i øvrigt	2.357.701	2.505.046
<b>Langfristet gæld</b>	<b>2.357.701</b>	<b>2.505.046</b>
8 Kreditinstitutter i øvrigt	147.345	146.189
Skyldig selskabsskat	301.106	206.492
Anden gæld	580.780	378.758
Periodeafgrænsningsposter, passiver	0	5.688
<b>Kortfristet gæld</b>	<b>1.029.231</b>	<b>737.127</b>
<b>Gæld i alt</b>	<b>3.386.932</b>	<b>3.242.173</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>14.236.238</b>	<b>13.875.184</b>
9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
10 Eventualforpligtelser		

## Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	Foreslået udbytte	Egenkapital i alt
Egenkapital 1. januar 2022	500.000	5.637.568	4.656.313	400.000	11.193.881
Udbetalt udbytte	0	0	0	-400.000	-400.000
Regulering af dagsværdi	0	-858.895	0	0	-858.895
Årets resultat	0	-107.984	547.579	0	439.595
<b>Egenkapital 31. december 2022</b>	<b>500.000</b>	<b>4.670.689</b>	<b>5.203.892</b>	<b>0</b>	<b>10.374.581</b>
Egenkapital 1. januar 2023	500.000	4.670.689	5.203.892	0	10.374.581
Udbetalt udbytte	0	0	0	0	0
Regulering af dagsværdi	0	0	0	0	0
Køb af egne kapitalandele	0	0	-497.980	0	-497.980
Årets resultat	0	-107.984	907.709	0	799.725
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b>500.000</b>	<b>4.562.705</b>	<b>5.613.621</b>	<b>0</b>	<b>10.676.326</b>

## Noter til årsregnskabet

	2023	2022
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	108.996	57.759
Andre omkostninger til social sikring	1.781	398
	<b>110.777</b>	<b>58.157</b>
<b>Gennemsnitligt antal medarbejdere</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	1.165.690	567.066
	<b>1.165.690</b>	<b>567.066</b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	161.637	99.233
	<b>161.637</b>	<b>99.233</b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat af årets resultat	315.106	206.492
Ændring af hensættelse til udskudt skat	-85.450	-77.707
Skat vedrørende tidligere år	7.781	8.969
	<b>237.437</b>	<b>137.754</b>

## Noter til årsregnskabet

	2023	2022
<b>5 Grunde og bygninger</b>		
Anskaffelsessum 1. januar	4.860.492	4.508.540
Årets tilgang	0	351.952
Årets afgang	0	0
Anskaffelsessum 31. december	4.860.492	4.860.492
Opskrivninger primo	8.922.061	8.922.061
Akkumulerede afskrivninger 1. januar	2.933.999	1.694.410
Årets afskrivninger	138.441	138.441
Tilbageførsel på tidligere års opskrivning	0	1.101.148
Opskrivninger 31. december	5.849.621	5.988.062
Afskrivninger 1. januar	1.318.554	898.034
Årets afskrivninger	434.100	420.520
Tilbageførte afskrivninger på årets afgang	0	0
Afskrivninger 31. december	1.752.654	1.318.554
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>8.957.459</b>	<b>9.530.000</b>
Den regnskabsmæssige værdi før opskrivning udgør:	<b>3.107.838</b>	<b>3.541.938</b>

Reserve for opskrivning under egenkapitalen er i året nedbragt med 107.984 som følge af afskrivninger. Der har ikke været tilgang eller afgang i løbet af året.

Den skattemæssige effekt af bevægelserne på reserve for opskrivning udgør 30.457 kr.

## Noter til årsregnskabet

	2023	2022
<b>6 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Anskaffelsessum 1. januar	30.000	30.000
Årets tilgang	0	0
Årets afgang	0	0
Anskaffelsessum 31. december	30.000	30.000
Afskrivninger 1. januar	19.500	13.500
Årets afskrivninger	10.500	6.000
Tilbageførte afskrivninger på årets afgang	0	0
Afskrivninger 31. december	30.000	19.500
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>0</b>	<b>10.500</b>
<b>7 Oplysninger om aktiver indregnet til dagsværdi</b>		
	Værdi ultimo indregnet i balance	Årets urealiserede nettojustering indregnet i resultatopgørelsen
Børsnoterede aktier	4.292.662	921.076
<b>8 Kreditinstitutter i øvrigt</b>		
Forfald efter 5 år	1.756.571	1.908.635
Forfald 1-5 år	601.130	596.411
Forfald inden 1 år	147.345	146.189
	<b>2.505.046</b>	<b>2.651.235</b>



## Noter til årsregnskabet

### 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

I selskabets ejendom er der tinglyst ejerpantebrev nom. Kr. 3.081.000 til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter. Bogført værdi af ejendommen er stillet til sikkerhed t.kr. 8.958

### 10 Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

## Anders Jensen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Anders Jensen  
Direktør  
ID: a0b20cb6-30e8-430d-a704-eac8ca62b284  
Tidspunkt for underskrift: 08-04-2024 kl.: 16:23:35  
Underskrevet med MitID



## Anders Jensen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Anders Jensen  
Bestyrelsesmedlem  
ID: a0b20cb6-30e8-430d-a704-eac8ca62b284  
Tidspunkt for underskrift: 08-04-2024 kl.: 16:23:35  
Underskrevet med MitID



## Sidse Marie Hannibal

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Sidse Marie Hannibal Bjørkbom  
Bestyrelsesmedlem  
ID: 604ded3c-2874-4060-bf92-726e0f3f86a6  
Tidspunkt for underskrift: 08-04-2024 kl.: 14:43:45  
Underskrevet med MitID



## Sidse Marie Hannibal

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Sidse Marie Hannibal Bjørkbom  
Dirigent  
ID: 604ded3c-2874-4060-bf92-726e0f3f86a6  
Tidspunkt for underskrift: 08-04-2024 kl.: 14:43:45  
Underskrevet med MitID



## Erik Kruse

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Erik Kruse  
Bestyrelsesformand  
ID: 041a4d61-6cb7-4425-b4ec-ec968f05d086  
Tidspunkt for underskrift: 08-04-2024 kl.: 14:34:22  
Underskrevet med MitID



## Niels Borum Madsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Niels Borum Madsen  
Revisor  
ID: 917e9c41-329f-44cb-9332-160e8c4fdc05  
Tidspunkt for underskrift: 08-04-2024 kl.: 16:47:41  
Underskrevet med MitID

