

Ejers A/S

Hjemstedsadresse: Rosenkæret 14, 2860 Søborg

CVR-nummer 60 72 83 13

Årsrapport 2022

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022

This document has esignatur Agreement-ID: d83525JWQPR249895001

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. april 2023

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

| | |
|-----------------------|---|
| Selskabet | Ejers A/S Rosenkæret 14 2860 Søborg Hjemstedskommune: Gladsaxe |
| Bestyrelsen | Anders Jensen Erik Kruse Sidse Marie Hannibal |
| Direktion | Anders Jensen |
| Stiftelsesdato | 7. september 1932 |
| Regnskabsår | 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.

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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 26. april 2023

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 2022, 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Helsingør, den 26. april 2023

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 2022 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 risikoovergang 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, alternativt vurdering fra ekstern ejendomsmægler eller valuar. Herudover suppleres praksis med beregninger ud fra en afkastbaseret model hvor der tages udgangspunkt i ejendommenes budgetterede drifts-afkast 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 salgpris 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.

Regnskabspraksis

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.

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 nettorealiseringsværdi.

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 nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| Note | 2022 | 2021 |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| | 732.634 | 450.219 |
| 1 | 58.157 | 9.248 |
| 5 | 564.961 | 509.800 |
| | 109.516 | -68.829 |
| 2 | 567.066 | 903.440 |
| 3 | 99.233 | 61.615 |
| | 577.349 | 772.996 |
| 4 | 137.754 | 171.326 |
| | 439.595 | 601.670 |
| Resultatdisponering: | | |
| | 0 | 400.000 |
| | -107.984 | -107.984 |
| | 547.579 | 309.654 |
| | 439.595 | 601.670 |

Balance 31. december

Aktiver

| Note | 2022 | 2021 |
|--|-------------------|-------------------|
| 5 Grunde og bygninger | 9.530.000 | 10.838.157 |
| 6 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 10.500 | 16.500 |
| Materielle anlægsaktiver | 9.540.500 | 10.854.657 |
| Anlægsaktiver | 9.540.500 | 10.854.657 |
| Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser | 131.859 | 56.331 |
| Kortfristet tilgodehavende skat | 30.281 | 18.842 |
| Andre tilgodehavender | 8.966 | 10 |
| Tilgodehavender | 171.106 | 75.183 |
| 7 Værdipapirer | 3.371.586 | 2.963.883 |
| Likvide beholdninger | 791.992 | 1.262.041 |
| Omsætningsaktiver | 4.334.684 | 4.301.107 |
| Aktiver i alt | 13.875.184 | 15.155.764 |

Balance 31. december

Passiver

| Note | 2022 | 2021 |
|---|-------------------|-------------------|
| Selskabskapital | 500.000 | 500.000 |
| Reserve for opskrivninger | 4.670.689 | 5.637.568 |
| Overført resultat | 5.203.892 | 4.656.313 |
| Foreslået udbytte | 0 | 400.000 |
| Egenkapital | 10.374.581 | 11.193.881 |
| Hensættelser til udskudt skat | 258.430 | 578.390 |
| Hensatte forpligtelser | 258.430 | 578.390 |
| 8 Langfristet del af kreditinstitutter i øvrigt | 2.505.046 | 2.657.018 |
| Langfristet gæld | 2.505.046 | 2.657.018 |
| 8 Kreditinstitutter i øvrigt | 146.189 | 139.258 |
| Skyldig selskabsskat | 206.492 | 226.996 |
| Anden gæld | 378.758 | 254.971 |
| Periodeafgrænsningsposter, passiver | 5.688 | 105.250 |
| Kortfristet gæld | 737.127 | 726.475 |
| Gæld i alt | 3.242.173 | 3.383.493 |
| Passiver i alt | 13.875.184 | 15.155.764 |
| 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |
| 10 Eventualforpligtelser | | |

Egenkapitalopgørelse

| | <u>Selskabs- kapital</u> | <u>Reserve for opskrivninger</u> | <u>Overført resultat</u> | <u>Foreslået udbytte</u> | <u>Egenkapital i alt</u> |
|--------------------------------------|------------------------------|--------------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| Egenkapital 1. januar 2021 | 500.000 | 5.745.552 | 4.346.659 | 300.000 | 10.892.211 |
| Udbetalt udbytte | 0 | 0 | 0 | -300.000 | -300.000 |
| Årets resultat | 0 | -107.984 | 309.654 | 400.000 | 601.670 |
| Egenkapital 31. december 2021 | 500.000 | 5.637.568 | 4.656.313 | 400.000 | 11.193.881 |
| | | | | | |
| 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 |
| Egenkapital 31. december 2022 | 500.000 | 4.670.689 | 5.203.892 | 0 | 10.374.581 |

Noter til årsregnskabet

| | 2022 | 2021 |
|--|----------------|----------------|
| 1 Personaleomkostninger | | |
| Lønninger og gager | 57.759 | 8.967 |
| Andre omkostninger til social sikring | 398 | 281 |
| | 58.157 | 9.248 |
| Gennemsnitligt antal medarbejdere | 1 | 1 |
| 2 Finansielle indtægter | | |
| Andre finansielle indtægter | 567.066 | 903.440 |
| | 567.066 | 903.440 |
| 3 Finansielle omkostninger | | |
| Andre finansielle omkostninger | 99.233 | 61.615 |
| | 99.233 | 61.615 |
| 4 Skat af årets resultat | | |
| Aktuel skat af årets resultat | 206.492 | 226.996 |
| Ændring af hensættelse til udskudt skat | -77.707 | -55.670 |
| Skat vedrørende tidligere år | 8.969 | 0 |
| | 137.754 | 171.326 |

Noter til årsregnskabet

| | 2022 | 2021 |
|---|------------------|-------------------|
| 5 Grunde og bygninger | | |
| Anskaffelsessum 1. januar | 4.508.540 | 4.128.088 |
| Årets tilgang | 351.952 | 380.452 |
| Årets afgang | 0 | 0 |
| Anskaffelsessum 31. december | 4.860.492 | 4.508.540 |
| Opskrivninger primo | 8.922.061 | 8.922.061 |
| Akkumulerede afskrivninger 1. januar | 1.694.410 | 1.555.969 |
| Årets afskrivninger | 138.441 | 138.441 |
| Tilbageførsel på tidligere års opskrivning | 1.101.148 | 0 |
| Opskrivninger 31. december | 5.988.062 | 7.227.651 |
| Afskrivninger 1. januar | 898.034 | 532.675 |
| Årets afskrivninger | 420.520 | 365.359 |
| Tilbageførte afskrivninger på årets afgang | 0 | 0 |
| Afskrivninger 31. december | 1.318.554 | 898.034 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december | 9.530.000 | 10.838.157 |
| Den regnskabsmæssige værdi før opskrivning udgør: | 3.541.938 | 3.610.506 |

Reserve for opskrivning under egenkapitalen er i året nedbragt med 107.984 som følge af afskrivninger. Endvidere er reserven yderligere nedbragt med tilbageførsel af tidligere års opskrivning på i alt 858.895.

Der har ikke været tilgang eller afgang i løbet af året.

Den skattemæssige effekt af bevægelserne på reserve for opskrivning udgør 272.709 kr.

Noter til årsregnskabet

| | 2022 | 2021 |
|---|--|---|
| | <u> </u> | <u> </u> |
| 6 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | | |
| Anskaffelsessum 1. januar | 30.000 | 30.000 |
| Årets tilgang | 0 | 0 |
| Årets afgang | 0 | 0 |
| | <u> </u> | <u> </u> |
| Anskaffelsessum 31. december | 30.000 | 30.000 |
| | <u> </u> | <u> </u> |
| Afskrivninger 1. januar | 13.500 | 7.500 |
| Årets afskrivninger | 6.000 | 6.000 |
| Tilbageførte afskrivninger på årets afgang | 0 | 0 |
| | <u> </u> | <u> </u> |
| Afskrivninger 31. december | 19.500 | 13.500 |
| | <u> </u> | <u> </u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december | 10.500 | 16.500 |
| | <u> </u> | <u> </u> |
| 7 Oplysninger om aktiver indregnet til dagsværdi | | |
| | Værdi ultimo indregnet i balance | Årets urealiserede nettojustering indregnet i resultatopgørelsen |
| | <u> </u> | <u> </u> |
| Børsnoterede aktier | 3.371.586 | 407.703 |
| | <u> </u> | <u> </u> |
| 8 Kreditinstitutter i øvrigt | | |
| Forfald efter 5 år | 1.908.635 | 2.065.288 |
| Forfald 1-5 år | 596.411 | 591.730 |
| Forfald inden 1 år | 146.189 | 139.258 |
| | <u> </u> | <u> </u> |
| | 2.651.235 | 2.796.276 |
| | <u> </u> | <u> </u> |

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. 10.548

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: 01-05-2023 kl.: 12:39:42

Underskrevet med MitID



Anders Jensen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Anders Jensen

Bestyrelsesmedlem

ID: a0b20cb6-30e8-430d-a704-eac8ca62b284

Tidspunkt for underskrift: 01-05-2023 kl.: 12:39:42

Underskrevet med MitID



Erik Kruse

Navnet returneret af dansk MitID var:

Erik Kruse

Bestyrelsesmedlem

ID: 041a4d61-6cb7-4425-b4ec-ec968f05d086

Tidspunkt for underskrift: 29-04-2023 kl.: 16:49:54

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: 28-04-2023 kl.: 21:21:21

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: 28-04-2023 kl.: 21:21:21

Underskrevet med MitID



Niels Borum Madsen

Navnet returneret af dansk NemID var:

Niels Borum Madsen

Revisor

ID: 1287499581012

Tidspunkt for underskrift: 01-05-2023 kl.: 13:12:04

Underskrevet med NemID

NEM ID