

---

# **Ejd. selskabet af 02.04.2021 ApS**

**CVR-nr.: 42303291**

Forårsvej 2  
2920 Charlottenlund

Årsrapport  
1. januar 2024 - 31. december 2024

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**12/06/2025**

---

**Konrad Artur Kierklo**  
**Dirigent**

---



**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

**Påtegninger**

Ledespåtegning

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Egenkapitalopgørelse

Noter

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** Ejd. selskabet af 02.04.2021 ApS  
Forårsvej 2  
2920 Charlottenlund

CVR-nr.: 42303291  
Regnskabsår: 01/01/2024 - 31/12/2024

# Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2024 - 31. december 2024 for Ejd. selskabet af 02.04.2021 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Charlottenlund, den 12/06/2025

## **Direktion**

Konrad Artur Kierklo

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabets formål er at investere og udleje ejendomme.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2024 udviser et resultat på T.DKK 500, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en egenkapital på T.DKK 1.162.

## Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

## Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt resultatet af selskabets aktiviteter for 2024 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

## Begivenheder efter regnskabets afslutning

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

## Anvendt regnskabspraksis

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

### Resultatopgørelse

#### Bruttofortjeneste

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

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

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter årets indtægter ved udlejning af ejendomme.

Lejeindtægterne periodiseres og medtages såfremt de kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter lejerelaterede omkostninger på de enkelte ejendomme herunder administration m.v.

#### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme og tilhørende gæld.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

#### 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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til bevægelser direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

### Balance

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme udgør investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inklusiv købsomkostninger.

Kostprisen for egen opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte

tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførsels- og ombygningsperioder.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering af tilgodehavender.

#### **Egenkapital - Udbytte**

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

#### **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 og for betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, 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 fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

#### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse 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, således at forskellen mellem 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 låneoptagelsestidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

## Resultatopgørelse 1. jan. 2024 - 31. dec. 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>		<b>87.933</b>	<b>800.774</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>87.933</b>	<b>800.774</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		553.122	0
Øvrige finansielle omkostninger		-46	0
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>641.009</b>	<b>800.774</b>
Skat af årets resultat	1	-141.032	-176.170
<b>Årets resultat</b>		<b>499.977</b>	<b>624.604</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		499.977	624.604
<b>I alt</b>		<b>499.977</b>	<b>624.604</b>

## Balance 31. december 2024

### Aktiver

	Note	2024	2023
		kr.	kr.
Investeringsejendomme		2.198.322	1.645.200
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>2</b>	<b>2.198.322</b>	<b>1.645.200</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>2.198.322</b>	<b>1.645.200</b>
Likvide beholdninger		10.727	1.170
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>10.727</b>	<b>1.170</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>2.209.049</b>	<b>1.646.370</b>

## Balance 31. december 2024

### Passiver

	Note	2024	2023
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		40.000	40.000
Overført resultat		1.122.238	622.261
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>1.162.238</b>	<b>662.261</b>
Hensættelse til udskudt skat		121.687	0
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>121.687</b>	<b>0</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		670	0
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		860.854	920.509
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		25.000	25.000
Deposita		38.600	38.600
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>925.124</b>	<b>984.109</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>925.124</b>	<b>984.109</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>2.209.049</b>	<b>1.646.370</b>

## Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2024 - 31. dec. 2024

	<b>Registreret kapital mv.</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	40.000	622.261	662.261
Årets resultat	0	499.977	499.977
Egenkapital, ultimo	40.000	1.122.238	1.162.238

Der er siden stiftelse 2. april 2021 ikke sket ændringer i virksomhedskapitalen.

## Noter

### 1. Skat af årets resultat

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Skat til betaling	19.345	175.509
Ændring af udskudt skat	121.687	661
	<b>141.032</b>	<b>176.170</b>

## 2. Materielle anlægsaktiver i alt

	<b>Grunde og bygninger kr.</b>
Kostpris primo	1.645.200
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>1.645.200</b>
Værdiregulering primo	0
Årets værdiregulering	553.122
<b>Værdiregulering ultimo</b>	<b>553.122</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>2.198.322</b>

Selskabets investeringsejendomme omfatter et private boliglejemål i København.

Ejendommenes dagsværdi er opgjort på baggrund af et budgetteret driftsafkast på 88 t.kr. og en afkastfaktor på 4,0%.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes.

Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

### **Følsomhedsanalyse :**

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom. En forøgelse af afkastkravet med 0,5 %-point vil reducere den samlede dagsværdi med 244 T.DKK. En formindskelse af afkastkravet på 0,5 %-point vil forøge værdien med 314 T.DKK.

## 3. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med TWINE ApS. Selskaberne hæfter ubegrænset og solidarisk for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og renter inden for sambeskatningskredsen

**4. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Ingen.

**5. Information om gennemsnitligt antal ansatte**

Gennemsnitligt antal ansatte

**2024**

0

Ingen ansatte.