

---

# Ejendomsselskabet Djursland ApS

**CVR-nr.: 42120065**

Floras Allé 7 1  
2720 Vanløse

Årsrapport  
1. januar 2022 - 31. december 2022

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

**23/05/2023**

---

**Martin Landgraf**  
**Dirigent**

---



## **Indhold**

### **Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

### **Påtegninger**

Ledespåtegning

### **Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

### **Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

## Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** Ejendomsselskabet Djursland ApS  
Floras Allé 7 1  
2720 Vanløse

CVR-nr.: 42120065  
Regnskabsår: 01/01/2022 - 31/12/2022

# Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2022 - 31. december 2022 for Ejendomsselskabet Djursland 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.

Vanløse, den 23/05/2023

## Direktion

Martin Landgraf

Jacob Juul Hansen

# Ledelsesberetning

## **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at foretage udlejning af fast ejendom, herunder køb og salg og anden hermed beslægtet virksomhed.

## **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat i 2022 udgør et overskud på 1.265.706 kr. Årets resultat anses som forventet.

## **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling

# Anvendt regnskabspraksis

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

## 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, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling med fradrag af omkostninger til varer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gevinst og tab på finansielle kontrakter samt amortisering af realkreditlån 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

posterings direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

	Brugstid	Restværdi
Bygninger .....	50 år	50%
Særlige installationer .....	20 år	0%

### Tilgodehavender

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

### Selskabsskat og udskudt skat

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

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt inden for overskuelig fremtid, 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.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris ved anvendelse af den effektive rentes metode, så forskellen mellem kostprisen og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden sammen med renteomkostninger.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

## Resultatopgørelse 1. jan. 2022 - 31. dec. 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>		<b>790.237</b>	<b>278.392</b>
Personaleomkostninger		-50.941	-24.969
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-116.518	-48.708
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>622.778</b>	<b>204.715</b>
Andre finansielle indtægter		1.270.840	0
Øvrige finansielle omkostninger		-270.462	-272.210
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>1.623.156</b>	<b>-67.495</b>
Skat af årets resultat	1	-357.450	14.849
<b>Årets resultat</b>		<b>1.265.706</b>	<b>-52.646</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		1.265.706	-52.646
<b>I alt</b>		<b>1.265.706</b>	<b>-52.646</b>

## Balance 31. december 2022

### Aktiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Grunde og bygninger		11.984.774	9.151.292
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>2</b>	<b>11.984.774</b>	<b>9.151.292</b>
Udskudte skatteaktiver		66.598	51.290
Deposita		370.000	0
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>436.598</b>	<b>51.290</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>12.421.372</b>	<b>9.202.582</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		15.794	0
Andre tilgodehavender		37.320	5.674
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>53.114</b>	<b>5.674</b>
Likvide beholdninger		313.019	232.535
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>366.133</b>	<b>238.209</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>12.787.505</b>	<b>9.440.791</b>

## Balance 31. december 2022

### Passiver

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		500.000	470.000
Overkurs ved emission		2.720.000	1.975.000
Overført resultat		1.213.061	-52.646
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>4.433.061</b>	<b>2.392.354</b>
Gæld til realkreditinstitutter		7.398.107	6.589.752
Leverandører af varer og tjenesteydelser		66.181	319
Deposita		499.030	402.656
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>7.963.318</b>	<b>6.992.727</b>
Skyldig selskabsskat		372.758	36.441
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		18.368	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>391.126</b>	<b>55.710</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>8.354.444</b>	<b>7.048.437</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>12.787.505</b>	<b>9.440.791</b>

## Noter

### 1. Skat af årets resultat

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Aktuel skat	372.758	36.441
Ændring af udskudt skat	-15.308	-51.290
	<u>357.450</u>	<u>-14.849</u>

### 2. Materielle anlægsaktiver i alt

	<b>Grunde og bygninger</b>
	<b>kr.</b>
Kostpris primo	9.200.000
Tilgang	2.950.000
Afgang	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>12.150.000</u></b>
Af- og nedskrivning primo	-48.708
Årets afskrivning	-116.518
Tilbageførsel ved afgang	0
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<b><u>-165.226</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>11.984.774</u></b>

### 3. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 7.398.107 kr., er der givet pant i grund og bygning, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2022 udgør 11.984.774 kr.

### 4. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	<b>2022</b>
Gennemsnitligt antal ansatte	1