

# REVISIONSFIRMAET EDELBO & LUND-LARSEN

STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB



FREDERIKSHOLMS KANAL 2  
DK-1220 KØBENHAVN K  
TELEFON: +45 33 43 64 00  
TELEFAX: +45 33 43 64 01  
INTERNET: [www.lund-larsen.dk](http://www.lund-larsen.dk)  
EMAIL: [ll@lund-larsen.dk](mailto:ll@lund-larsen.dk)  
CVR-NR: 32 32 72 49

## Ejendomsselskabet af 12. januar 2004 ApS

Limfjordsvej 41, st.tv  
2720 Vanløse

CVR-nr. 27 50 87 66

### Årsrapport for perioden 1. januar til 31. december 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 6. juli 2023

---

Vibeke Lund Zeuthen  
dirigent



## Indholdsfortegnelse

|                                                | Side |
|------------------------------------------------|------|
| <b>Påtegninger</b>                             |      |
| Ledelsespåtegning                              | 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   |

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Ejendomsselskabet af 12. januar 2004 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 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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.

Vanløse, den 20. juni 2023

### **Direktion**

Allan Zeuthen

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet af 12. januar 2004 ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for Ejendomsselskabet af 12. januar 2004 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 vores 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 revisors 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.

København, den 20. juni 2023

Revisionsfirmaet Edelbo & Lund-Larsen  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 32 72 49

Palle Mørch  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne29381

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Ejendomsselskabet af 12. januar 2004 ApS  
Limfjordsvej 41, st.tv  
2720 Vanløse

CVR-nr.: 27 50 87 66

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022

Hjemsted: København

### Direktion

Allan Zeuthen

### Revisor

Revisionsfirmaet Edelbo & Lund-Larsen  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Frederiksholms Kanal 2  
1220 København K

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at drive handel, herunder med fast ejendom samt at besidde og udleje fast ejendom.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på kr. 1.714.314, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 7.932.974.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet af 12. januar 2004 ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2022 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, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpe-materialer og andre eksterne omkostninger.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Nettoomsætning**

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i omsætningen.

### **Andre eksterne omkostninger**

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

### **Ejendomsomkostninger**

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrasket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og 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, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser 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.



## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar 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. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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

|                                         | <b>Brugstid</b> | <b>Restværdi</b> |
|-----------------------------------------|-----------------|------------------|
| Øvrige bygninger                        | 50 år           | 32 %             |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 5-10 år         | 0 %              |

Aktiver med en kostpris på under kr. 31.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

#### Likvide beholdninger

Likvider omfatter likvide beholdninger.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Egenkapital**

#### **Selskabsskat og udskudt skat**

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 skatemæssigt 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 nettorealisationsværdi.

#### **Gældsforpligtelser**

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 nominel værdi.

#### **Periodeafgrænsningsposter**

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

|                                                                   | Note | 2022<br>kr.       | 2021<br>kr.      |
|-------------------------------------------------------------------|------|-------------------|------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                                          |      | <b>2.321.257</b>  | <b>2.584.612</b> |
| Personaleomkostninger                                             | 1    | -4.181.328        | -246.572         |
| Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver |      | -88.900           | -137.404         |
| <b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>                |      | <b>-1.948.971</b> | <b>2.200.636</b> |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme                      |      | 4.161.799         | 0                |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>                            |      | <b>2.212.828</b>  | <b>2.200.636</b> |
| Finansielle indtægter                                             |      | 3.713             | 1.465            |
| Finansielle omkostninger                                          |      | -143.582          | -321.543         |
| <b>Resultat før skat</b>                                          |      | <b>2.072.959</b>  | <b>1.880.558</b> |
| Skat af årets resultat                                            | 2    | -358.645          | -451.585         |
| <b>Årets resultat</b>                                             |      | <b>1.714.314</b>  | <b>1.428.973</b> |

## Resultatdisponering

|                   |  |                  |                  |
|-------------------|--|------------------|------------------|
| Overført resultat |  | 1.714.314        | 1.428.973        |
|                   |  | <b>1.714.314</b> | <b>1.428.973</b> |

## Balance 31. december

|                                             | Note | 2022<br>kr.      | 2021<br>kr.      |
|---------------------------------------------|------|------------------|------------------|
| <b>Aktiver</b>                              |      |                  |                  |
| Grunde og bygninger                         |      | 6.793.635        | 8.249.350        |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar     |      | 1.182.874        | 775.960          |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>             | 3    | <b>7.976.509</b> | <b>9.025.310</b> |
| Deposita                                    |      | 2.302            | 2.302            |
| <b>Finansielle anlægsaktiver</b>            |      | <b>2.302</b>     | <b>2.302</b>     |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>                  |      | <b>7.978.811</b> | <b>9.027.612</b> |
| Færdigvarer og handelsvarer                 |      | 374.620          | 0                |
| <b>Varebeholdninger</b>                     |      | <b>374.620</b>   | <b>0</b>         |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser |      | 50.000           | 0                |
| Andre tilgodehavender                       |      | 711.358          | 85.790           |
| Udskudt skatteaktiv                         |      | 305.475          | 338.117          |
| Periodeafgrænsningsposter                   |      | 20.916           | 20.319           |
| <b>Tilgodehavender</b>                      |      | <b>1.087.749</b> | <b>444.226</b>   |
| <b>Likvide beholdninger</b>                 |      | <b>155.200</b>   | <b>214.541</b>   |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>              |      | <b>1.617.569</b> | <b>658.767</b>   |
| <b>Aktiver i alt</b>                        |      | <b>9.596.380</b> | <b>9.686.379</b> |

## Balance 31. december

|                                                    | Note | 2022<br>kr.      | 2021<br>kr.      |
|----------------------------------------------------|------|------------------|------------------|
| <b>Passiver</b>                                    |      |                  |                  |
| Virksomhedskapital                                 |      | 125.000          | 125.000          |
| Overkurs ved emission                              |      | 750.000          | 750.000          |
| Overført resultat                                  |      | 7.057.974        | 5.343.660        |
| <b>Egenkapital</b>                                 |      | <b>7.932.974</b> | <b>6.218.660</b> |
| Gæld til realkreditinstitutter                     |      | 327.533          | 1.526.500        |
| Deposita                                           |      | 505.875          | 505.875          |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>             | 4    | <b>833.408</b>   | <b>2.032.375</b> |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 4    | 260.000          | 287.000          |
| Kreditinstitutter                                  |      | 11.422           | 12.275           |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse              |      | 15.920           | 29.388           |
| Selskabsskat                                       |      | 264.004          | 416.306          |
| Anden gæld                                         |      | 274.652          | 686.375          |
| Periodeafgrænsningsposter                          |      | 4.000            | 4.000            |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>             |      | <b>829.998</b>   | <b>1.435.344</b> |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                    |      | <b>1.663.406</b> | <b>3.467.719</b> |
| <b>Passiver i alt</b>                              |      | <b>9.596.380</b> | <b>9.686.379</b> |

## Egenkapitaloppgørelse

|                                      | Virksomheds-<br>kapital | Overkurs ved<br>emission | Overført re-<br>sultat | I alt            |
|--------------------------------------|-------------------------|--------------------------|------------------------|------------------|
| Egenkapital 1. januar 2022           | 125.000                 | 750.000                  | 5.343.660              | 6.218.660        |
| Årets resultat                       | 0                       | 0                        | 1.714.314              | 1.714.314        |
| <b>Egenkapital 31. december 2022</b> | <b>125.000</b>          | <b>750.000</b>           | <b>7.057.974</b>       | <b>7.932.974</b> |

|                                      | Virksomheds-<br>kapital | Overkurs ved<br>emission | Overført re-<br>sultat | I alt            |
|--------------------------------------|-------------------------|--------------------------|------------------------|------------------|
| Egenkapital 1. januar 2021           | 125.000                 | 750.000                  | 3.914.687              | 4.789.687        |
| Årets resultat                       | 0                       | 0                        | 1.428.973              | 1.428.973        |
| <b>Egenkapital 31. december 2021</b> | <b>125.000</b>          | <b>750.000</b>           | <b>5.343.660</b>       | <b>6.218.660</b> |

## Noter

|                                                         | 2022<br>kr.         | 2021<br>kr.                             |
|---------------------------------------------------------|---------------------|-----------------------------------------|
| <b>1 Personaleomkostninger</b>                          |                     |                                         |
| Lønninger                                               | 4.147.749           | 228.824                                 |
| Andre omkostninger til social sikring                   | 604                 | 2.472                                   |
| Andre personaleomkostninger                             | 32.975              | 15.276                                  |
|                                                         | <b>4.181.328</b>    | <b>246.572</b>                          |
| <br>Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere      | <br>1               | <br>1                                   |
| <br><b>2 Skat af årets resultat</b>                     |                     |                                         |
| Årets aktuelle skat                                     | 326.004             | 494.306                                 |
| Årets udskudte skat                                     | 32.641              | -30.229                                 |
| Regulering af skat vedrørende tidligere år              | 0                   | -12.492                                 |
|                                                         | <b>358.645</b>      | <b>451.585</b>                          |
| <br><b>3 Materielle anlægsaktiver</b>                   |                     |                                         |
|                                                         | Grunde og bygninger | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar |
| Kostpris 1. januar 2022                                 | 6.806.250           | 775.960                                 |
| Tilgang i årets løb                                     | 1.533.886           | 406.914                                 |
| Kostpris 31. december 2022                              | 8.340.136           | 1.182.874                               |
| <br>Af- og nedskrivninger 1. januar 2022                | 1.746.892           | 0                                       |
| Årets afskrivninger                                     | 88.900              | 0                                       |
| Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver | -289.291            | 0                                       |
| Af- og nedskrivninger 31. december 2022                 | 1.546.501           | 0                                       |
| <br><b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>      | <b>6.793.635</b>    | <b>1.182.874</b>                        |

## Noter

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

|                                | Gæld<br>1. januar 2022 | Gæld<br>31. december<br>2022 | Afdrag<br>næste år | Restgæld<br>efter 5 år |
|--------------------------------|------------------------|------------------------------|--------------------|------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 1.813.500              | 587.533                      | 260.000            | 0                      |
| Deposita                       | 505.875                | 505.875                      | 0                  | 0                      |
|                                | <b>2.319.375</b>       | <b>1.093.408</b>             | <b>260.000</b>     | <b>0</b>               |

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, er der givet pant i grunde og bygninger.



# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Allan Zeuthen

Adm. direktør

Serienummer: 61ce86b2-9c45-4a24-921c-35de13f6bad7

IP: 86.52.xxx.xxx

2023-07-06 22:22:30 UTC



## Palle Mørch

Statsautoriseret revisor

Serienummer: f64d7fbd-a2a1-4cdd-9278-88a26d259d7c

IP: 83.89.xxx.xxx

2023-07-07 04:08:07 UTC



## Vibeke Lund Zeuthen

Dirigent

Serienummer: 19bf5c10-9b7e-498b-bee7-70395ec6760b

IP: 86.52.xxx.xxx

2023-07-07 06:07:11 UTC



Penneo dokumentnøgle: P5ZZJ-7HUCS-3KSGI-XM27F-KMC86-OLGFV

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske s igneringsbeviser i ndle-jret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>