

---

# **EJBY ApS**

**CVR-nr.: 34737878**

Ålevænget 35  
4760 Vordingborg

Årsrapport  
1. januar 2022 - 31. december 2022

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

**20/06/2023**

---

**Henrik Ejby Hansen**  
**Dirigent**

---



**Indhold**

**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

**Påtegninger**

Ledespåtegning

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Egenkapitalopgørelse

Noter

## Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** EJBY ApS  
Ålevænget 35  
4760 Vordingborg

CVR-nr.: 34737878  
Regnskabsår: 01/01/2022 - 31/12/2022

## Ledespåtegning

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22 for Ejby 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. 31.12.22 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Vordingborg, den 20/06/2023

### **Direktion**

Henrik Ejby Hansen

# Ledelsesberetning

## **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet er at drive ejendomsmæglervirksomhed.

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

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.22 - 31.12.22 udviser et resultat på DKK -603.537 mod DKK 660.031 for tiden 01.01.21 - 31.12.21. Balancen viser en egenkapital på DKK 3.006.051.

Ledelsen finder årets resultat utilfredsstillende.

## **Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående 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.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

### LEASINGKONTRAKTER

Leasingydelser vedrørende operationelle leasingkontrakter indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

### RESULTATOPGØRELSE

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning og andre driftsindtægter samt andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Indtægter fra salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen i takt med levering af tjenesteydelserne (leveringsmetoden). Nettoomsætningen måles til salgsværdien af det fastsatte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjemand samt med fradrag af rabatter.

#### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder offentlige tilskud fra COVID-19 st øtteordningen.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

#### Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, gevinster og tab på andre værdipapirer og kapitalandele m.v.

**Skat af årets resultat**

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

**BALANCE****Nedskrivning af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Deposita, der er indregnet under aktiver, omfatter betalte deposita til udlejer vedrørende selskabets indgåede lejeaftaler.

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

**Andre værdipapirer og kapitalandele**

Andre værdipapirer måles til dagsværdi svarende til kursværdien på balancedagen.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

**Egenkapital**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

**Aktuelle og udskudte skatter**

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

**Gældsforpligtelser**

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

**Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.

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

|   | Note | 2022<br>kr.      | 2021<br>kr.      |
|---|------|------------------|------------------|
| <b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>              |      | <b>1.685.822</b> | <b>3.052.860</b> |
| Personaleomkostninger                           | 1    | -2.315.081       | -2.187.378       |
| <b>Resultat af ordinær primær drift</b>         |      | <b>-629.259</b>  | <b>865.482</b>   |
| Andre finansielle indtægter                     |      | 39.945           | 27.989           |
| Øvrige finansielle omkostninger                 |      | -181.423         | -43.183          |
| <b>Ordinært resultat før skat</b>               |      | <b>-770.737</b>  | <b>850.287</b>   |
| Skat af årets resultat                          |      | 167.200          | -190.256         |
| <b>Årets resultat</b>                           |      | <b>-603.537</b>  | <b>660.031</b>   |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>          |      |                  |                  |
| Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen |      | 117.800          | 114.400          |
| Overført resultat                               |      | -721.337         | 545.631          |
| <b>I alt</b>                                    |      | <b>-603.537</b>  | <b>660.031</b>   |

## Balance 31. december 2022

### Aktiver

|   | Note | 2022             | 2021             |
|---|------|------------------|------------------|
|   |      | kr.              | kr.              |
| Deposita                                    |      | 57.600           | 57.600           |
| <b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>      |      | <b>57.600</b>    | <b>57.600</b>    |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>                  |      | <b>57.600</b>    | <b>57.600</b>    |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser |      | 26.250           | 124.343          |
| Udskudte skatteaktiver                      |      | 167.200          | 0                |
| Tilgodehavende skat                         |      | 62.817           | 0                |
| Andre tilgodehavender                       |      | 5.600            | 25.074           |
| Periodeafgrænsningsposter                   |      | 18.933           | 42.992           |
| <b>Tilgodehavender i alt</b>                |      | <b>280.800</b>   | <b>192.409</b>   |
| Andre værdipapirer og kapitalandele         |      | 850.791          | 987.510          |
| <b>Værdipapirer og kapitalandele i alt</b>  |      | <b>850.791</b>   | <b>987.510</b>   |
| Likvide beholdninger                        |      | 2.147.667        | 3.233.914        |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>              |      | <b>3.279.258</b> | <b>4.413.833</b> |
| <b>AKTIVER I ALT</b>                        |      | <b>3.336.858</b> | <b>4.471.433</b> |

## Balance 31. december 2022

### Passiver

|   | Note | 2022             | 2021             |
|---|------|------------------|------------------|
|   |      | kr.              | kr.              |
| Registreret kapital mv.   |      | 80.000           | 80.000           |
| Overført resultat   |      | 2.808.251        | 3.529.588        |
| Forslag til udbytte   |      | 117.800          | 114.400          |
| <b>Egenkapital i alt</b>  |      | <b>3.006.051</b> | <b>3.723.988</b> |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder   |      | 0                | 12.595           |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser                                    |      | 114.652          | 278.122          |
| Skyldig selskabsskat  |      | 0                | 22.256           |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring |      | 216.155          | 434.472          |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>                                |      | <b>330.807</b>   | <b>747.445</b>   |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>   |      | <b>330.807</b>   | <b>747.445</b>   |
| <b>PASSIVER I ALT</b>   |      | <b>3.336.858</b> | <b>4.471.433</b> |

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

|                     | Registreret<br>kapital mv. | Overført<br>resultat | Foreslået<br>udbytte<br>indregnet<br>under<br>egenkapitalen | I alt     |
|---------------------|----------------------------|----------------------|---|-----------|
|                     | kr.                        | kr.                  | kr.   | kr.       |
| Egenkapital, primo  | 80.000                     | 3.529.588            | 114.400   | 3.723.988 |
| Betalt udbytte      |                            |                      | -114.400  | -114.400  |
| Årets resultat      |                            | -721.337             | 117.800   | -603.537  |
| Egenkapital, ultimo | 80.000                     | 2.808.251            | 117.800   | 3.006.051 |

## Noter

### 1. Personaleomkostninger

|                                       | <b>2022</b>      | <b>2021</b>      |
|---------------------------------------|------------------|------------------|
|                                       | <b>kr.</b>       | <b>kr.</b>       |
| Lønninger                             | 1.879.868        | 1.672.948        |
| Pensioner                             | 180.000          | 257.000          |
| Andre omkostninger til social sikring | 54.249           | 40.784           |
| Andre personaleomkostninger           | 200.964          | 216.646          |
|                                       | <b>2.315.081</b> | <b>2.187.378</b> |

### 2. Oplysning om eventualforpligtelser

#### **Leasingforpligtelser**

Selskabet har indgået leasingkontrakter med en restløbetid på 33 måneder og en samlet forpligtelse på t.DKK 220.

#### **Andre eventualforpligtelser**

Selskabet har indgået huslejeforpligtelser med en uopsigelsesperiode på 6 måneder på i alt t.DKK 58.

### 3. Information om gennemsnitligt antal ansatte

|                              |             |
|------------------------------|-------------|
| Gennemsnitligt antal ansatte | <b>2022</b> |
|                              | 6           |