

---

# EGHOLM 4-6 ApS

**CVR-nr.: 10058120**

Huginsvej 6C  
3400 Hillerød

Årsrapport  
1. januar 2024 - 31. december 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**28/04/2025**

---

**Tina Baggesen**  
Dirigent

---



**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors erklæring om review

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Egenkapitalopgørelse

Noter

## Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** EGHOLM 4-6 ApS  
Huginsvej 6C  
3400 Hillerød

CVR-nr.: 10058120  
Regnskabsår: 01/01/2024 - 31/12/2024

**Revisor** RSM DANMARK Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Ved Vesterport 6, 5  
1612 København V  
DK Danmark  
CVR-nr.: 25492145  
P-enhed: 1020285946

# Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2024 - 31. december 2024 for EGHOLM 4-6 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.

Hillerød, den 28/04/2025

## Direktion

Ulrik Bernt Døssing Nielsen

## Bestyrelse

Birgitte Frost Mathiesen

# Den uafhængige revisors erklæring om review

Til kapitalejerne i EGHOLM 4-6 ApS

Vi har udført review af årsregnskabet for EGHOLM 4-6 ApS for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 udtrykker 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven

København, den 28/04/2025

RSM DANMARK Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr.: 25492145  
Martin Enderberg Lassen, mne40044  
Statsautoriseret revisor

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabets primære aktivitet er at bortforpagte landbrugsjord og udlejning af fast ejendom, samt investering i værdipapirer.

## Usædvanlige forhold

Regnskabsåret har ikke været påvirket af usædvanlige forhold.

## Usikkerhed ved indregning eller måling

Regnskabsåret har ikke været påvirket af usikkerhed ved indregning eller måling.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Regnskabsåret 2024 udviser et resultat kr. 245.534 resulterende i en egenkapital pr. 31. december 2024 på kr. 6.587.363.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

## 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. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Nettoomsætning

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler.

#### 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 samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

#### 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

Investerings ejendomme måles til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investerings ejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdireguleringer af investeringsejendomme”.

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

**Tilgodehavender**

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

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

**Værdipapirer**

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver består af børsnoterede aktier og måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

**Udbytte**

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 samt for betalte acontoskatte.

Udskudt skatteforpligtelse måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres. Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende.

**Gældsforpligtelser**

Prioritetsgæld er målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver er modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

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

	Note	2024	2023
		kr.	kr.
Nettoomsætning		827.315	810.388
Eksterne omkostninger		-385.879	-294.757
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		51.091	188.190
<b>Bruttoresultat</b>		<b>492.527</b>	<b>703.821</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>492.527</b>	<b>703.821</b>
Andre finansielle indtægter		126.938	54.322
Øvrige finansielle omkostninger		-304.396	-290.345
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>315.069</b>	<b>467.798</b>
Skat af årets resultat		-69.535	-103.459
<b>Årets resultat</b>		<b>245.534</b>	<b>364.339</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		245.534	364.339
<b>I alt</b>		<b>245.534</b>	<b>364.339</b>

## Balance 31. december 2024

### Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Investeringsejendomme		13.781.250	13.730.159
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>1</b>	<b>13.781.250</b>	<b>13.730.159</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>13.781.250</b>	<b>13.730.159</b>
Andre tilgodehavender		32.018	26.010
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>32.018</b>	<b>26.010</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		783.526	708.469
<b>Værdipapirer og kapitalandele i alt</b>	<b>2</b>	<b>783.526</b>	<b>708.469</b>
Likvide beholdninger		1.030.428	848.645
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>1.845.972</b>	<b>1.583.124</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>15.627.222</b>	<b>15.313.283</b>

## Balance 31. december 2024

### Passiver

	Note	2024	2023
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Overført resultat		6.462.363	6.216.829
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>6.587.363</b>	<b>6.341.829</b>
Hensættelse til udskudt skat		1.214.841	1.193.288
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>1.214.841</b>	<b>1.193.288</b>
Gæld til realkreditinstitutter		6.626.412	6.682.157
Modtagne forudbetalinger fra kunder		184.475	152.960
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		807.625	795.690
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3</b>	<b>7.618.512</b>	<b>7.630.807</b>
Gæld til realkreditinstitutter		53.722	44.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		114.385	25.470
Skyldig selskabsskat		1.131	14.231
Skyldig moms og afgifter		37.266	42.383
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		2	0
Periodeafgrænsningsposter		0	21.275
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>206.506</b>	<b>147.359</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>7.825.018</b>	<b>7.778.166</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>15.627.222</b>	<b>15.313.283</b>

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

	Registreret kapital mv.	Overført resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	125.000	6.216.829	0	6.341.829
Betalt udbytte	0	0	0	0
Årets resultat	0	245.534	0	245.534
Egenkapital, ultimo	125.000	6.462.363	0	6.587.363

## Noter

### 1. Materielle anlægsaktiver i alt

	<b>Investerings- ejendomme kr.</b>
Kostpris primo	9.367.164
Tilgang	0
Afgang	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>9.367.164</b>
Opskrivninger primo iht. nyt regnskabsprincip	4.362.995
Årets opskrivning	51.091
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>4.414.086</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>13.781.250</b>

Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi og har fastsat dagsværdien med udgangspunkt i en afkastbaseret model. Som grundlag er anvendt budget for 2025.

Ejendommen ligger i Storkøbenhavn og udlejes til både bolig og lager. Desuden bortforpagtes landbrugsjord. Den afkastbaserede model har taget udgangspunkt i gennemsnitlig afkastkrav på 4,57% og en normalindtjening korrigeret for ledige lejemål på t.kr. 630.

### 2. Værdipapirer og kapitalandele i alt

	<b>Værdipapirer kr.</b>
Dagsværdi ultimo	783.526
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	59.031

### 3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	<b>Gæld i alt ultimo kr.</b>	<b>Afdrag næste år kr.</b>	<b>Langfristet andel kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
Kreditinstitutter	6.680.134	53.722	6.626.412	5.876.984
Forudbetaling fra kunder	184.475	0	184.475	144.500
Anden gæld	807.625	0	807.625	807.625
	<b>7.672.234</b>	<b>93.697</b>	<b>7.618.512</b>	<b>6.829.109</b>

#### 4. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.kr. 6.680 givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 13.781.

#### 5. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	<b>2024</b>
Gennemsnitligt antal ansatte	0