

# Ejendomsselskabet Assistensens 2024 Aps

Danalien 1, 2, 9000 Aalborg

CVR-nr. 44 90 98 20

**Årsrapport**

**2024**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 21. februar 2025.

---

Lars Lorentz Nielsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024</b>	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2024 for Ejendomsselskabet Assistensens 2024 Aps.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 21. februar 2025

### Direktion

Lars Lorentz Nielsen  
Direktør

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Assistensens 2024 Aps

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Assistensens 2024 Aps for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet 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 - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### 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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Hadsund, den 21. februar 2025

### **Redmark**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 29 44 27 89

**Michael Carstens**

statsautoriseret revisor  
mne34300

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Assistensens 2024 Aps Danalien 1, 2 9000 Aalborg
	CVR-nr.: 44 90 98 20
	Stiftet: 15. juni 2024
	Regnskabsår: 1. januar 2024 - 31. december 2024
<b>Direktion</b>	Lars Lorentz Nielsen, Direktør
<b>Revision</b>	Redmark Godkendt Revisionspartnerselskab Aalborgvej 51 9560 Hadsund
<b>Bankforbindelse</b>	Spar Nord Bank A/S

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har bestået af at eje og udleje boliger og erhvervsejendomme.

### Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der har ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Årets bruttofortjeneste udgør 720.414 Det ordinære resultat efter skat udgør 220.601 Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	<u>2024</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>720.414</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	-35.177
<b>Driftsresultat</b>	<b>685.237</b>
Andre finansielle indtægter	542
Øvrige finansielle omkostninger	-392.976
<b>Resultat før skat</b>	<b>292.803</b>
Skat af årets resultat	-72.202
<b>Årets resultat</b>	<b>220.601</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>	
Overføres til overført resultat	220.601
<b>Disponeret i alt</b>	<b>220.601</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>		<u>2024</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
2	Investeringsejendomme	<u>30.600.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>30.600.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>30.600.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
	Andre tilgodehavender	<u>24.020</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>24.020</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>24.020</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>30.624.020</u></b>

## Balance 31. december

---

<b>Passiver</b>	2024
<u>Note</u>	<u></u>
<b>Egenkapital</b>	
3 Virksomhedskapital	100.000
Overført resultat	11.627.105
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>11.727.105</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>	
Hensættelser til udskudt skat	4.050.411
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>4.050.411</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>	
4 Gæld til realkreditinstitutter	12.976.000
Deposita	270.902
Modtagne forudbetalinger fra kunder	248.270
5 Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>13.495.172</u>
5 Kortfristet del af langfristet gæld	63.000
Gæld til pengeinstitutter	358.047
Leverandører af varer og tjenesteydelser	207.112
6 Anden gæld	723.173
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.351.332</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>14.846.504</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>30.624.020</u></b>
7 Oplysninger om dagsværdi	
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	
9 Eventualposter	

## Egenkapitalopgørelse

---

	Virksomhedskapital t.kr.	Overkurs ved emission t.kr.	Overført resultat t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital 1. januar 2024	100	11.407	0	11.507
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	221	221
Overført til overført resultat	0	-11.407	11.407	0
	<b>100</b>	<b>0</b>	<b>11.628</b>	<b>11.728</b>

## Noter

---

	2024
<b>1. Personaleomkostninger</b>	
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1
<b>2. Investeringsejendomme</b>	
Kostpris 1. januar 2024	26.700.000
Tilgang i årets løb	3.935.177
<b>Kostpris 31. december 2024</b>	<b>30.635.177</b>
Årets regulering til dagsværdi	-35.177
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2024</b>	<b>-35.177</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024</b>	<b>30.600.000</b>

Selskabets investeringsejendomme består af en boligejendom på i alt ca. 928 m<sup>2</sup> bolig beliggende i København N.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser.

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.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

Afkastkrav, bolig (%)	1,50%-4,20%
-----------------------	-------------

## Noter

---

### 2. Investeringsejendomme (fortsat)

#### Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 30.600 t.kr. pr. 31. december 2024. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med 3.600 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 4.700 t.kr.

### 3. Virksomhedskapital

Anpartskapitalen består af anparter a 1 kr. multipla heraf.

### 4. Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i alt	<b>12.976.000</b>
--------------------------------------	-------------------

Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	10.000.000
---	------------

### 5. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2024	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 31/12 2024	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	12.976.000	0	12.976.000	10.000.000
Deposita	303.902	33.000	270.902	136.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder	278.270	30.000	248.270	125.000
	<b>13.558.172</b>	<b>63.000</b>	<b>13.495.172</b>	<b>10.261.000</b>

### 6. Anden gæld

Varmeregnskab	9.445
Andre skyldige poster	571.313
Beboerrepræsentation	8.400
Indvendig vedligeholdelse	134.015
	<b>723.173</b>

## Noter

---

31/12 2024

### 7. Oplysninger om dagsværdi

Investerings-  
ejendomme

Dagsværdi 31. december 2024

30.600.000

Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen

-35.177

### 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, nom 12.997 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 30.600 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 1.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

### 9. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Kautionsforpligtelser:

Selskabet har stillet kaution for følgende selskabers engagement med Spar Nord:

Ejendomsselskabet Storegade 14 ApS,

Ejendomsselskabet af 1.10.91 ApS

Ejendomsselskabet. Gl. Kongevej ApS samt

Scandium Ejendomsinvest ApS

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Assistensens 2024 Aps er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

### 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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, lejeindtægter og andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning, som primært består af lejeindtægter, indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration og tab på debitorer.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser mv.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Skat af årets resultat

Årets skat, der 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.

### Balancen

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom 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".

Investeringsejendomme 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".

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

#### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt 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 nettorealiseringsværdi.

### Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.