

# Ejendomsselskabet af 1/1 2010 ApS

Immerkær 52, 2650 Hvidovre  
CVR-nr. 12 24 67 30

Årsrapport 2023/24

1. oktober - 30. september

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling, den 1. april 2025

---

Henrik Brandt Petersen

# Indholdsfortegnelse

## Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

## Erklæringer

Ledelsespåtegning 4

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger 5

## Ledelsesberetning

Ledelsesberetning 6

## Årsregnskab 1. oktober 2023 - 30. september 2024

Resultatopgørelse 7

Balance 8-9

Egenkapitalopgørelse 10

Noter 11-12

Anvendt regnskabspraksis 13-15

## Selskabsoplysninger

**Selskabet** Ejendomsselskabet af 1/1 2010 ApS  
Immerkær 52  
2650 Hvidovre

CVR-nr.: 12 24 67 30  
Stiftet: 1. juli 1988  
Kommune: Hvidovre  
Regnskabsår: 1. oktober 2023 - 30. september 2024

**Direktion** Henrik Brandt Petersen  
Kim Erik Frederiksen

**Revisor** BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Nørregade 54B  
4600 Køge

**Pengeinstitut** Nykredit Bank A/S  
Nørregade 59  
1165 København K

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024 for Ejendomsselskabet af 1/1 2010 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hvidovre, den 1. april 2025

Direktion:

\_\_\_\_\_  
Henrik Brandt Petersen

\_\_\_\_\_  
Kim Erik Frederiksen

# Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

## Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet af 1/1 2010 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 1/1 2010 ApS for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Køge, den 1. april 2025

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Eddie Bützow Holstebro  
Registreret revisor  
MNE-nr. mne11067

# Ledelsesberetning

## **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at investere i ejendomme og hermed beslægtet virksomhed.

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

Resultatopgørelsen for perioden 1. oktober 2023 - 30. september 2024 udviser et overskud på DKK 920.032 mod et overskud på DKK 986.751 for perioden 1. juli 2022 - 30. juni 2023. Balancen viser en egenkapital på DKK 8.017.558.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.157.440</b>	<b>994.713</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		209.377	483.089
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.366.817</b>	<b>1.477.802</b>
Andre finansielle indtægter		2.754	743
Øvrige finansielle omkostninger		-205.765	-213.436
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.163.806</b>	<b>1.265.109</b>
Skat af årets resultat		-243.774	-278.358
<b>Årets resultat</b>		<b>920.032</b>	<b>986.751</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret		600.000	600.000
Overført resultat		320.032	386.751
<b>I alt</b>		<b>920.032</b>	<b>986.751</b>

## Balance 30. september

### Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	0
Investeringsjendomme		17.924.000	17.685.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>1</b>	<b>17.924.000</b>	<b>17.685.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>17.924.000</b>	<b>17.685.000</b>
<hr/>			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		163.212	154.985
Andre tilgodehavender		0	12.320
<b>Tilgodehavender</b>		<b>163.212</b>	<b>167.305</b>
Likvide beholdninger		459.786	378.277
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>622.998</b>	<b>545.582</b>
<hr/>			
<b>Aktiver</b>		<b>18.546.998</b>	<b>18.230.582</b>
<hr/>			

## Balance 30. september

### Passiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Anpartskapital		125.000	125.000
Overført resultat		7.292.558	6.972.526
Foreslået udbytte for regnskabsåret		600.000	600.000
<b>Egenkapital</b>		<b>8.017.558</b>	<b>7.697.526</b>
<hr/>			
Hensættelser til udskudt skat		1.899.169	1.834.805
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>1.899.169</b>	<b>1.834.805</b>
<hr/>			
Gæld til realkreditinstitutter		6.376.904	6.558.930
Selskabsskat		159.410	119.976
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	2	<b>6.536.314</b>	<b>6.678.906</b>
<hr/>			
Gæld til realkreditinstitutter		181.699	179.616
Leverandører af varer og tjenesteydelser		59.795	25
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		347	45.966
Selskabsskat		98.976	54.240
Anden gæld		1.268.706	1.246.210
Deposita		356.635	366.385
Periodeafgrænsningsposter		127.799	126.903
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.093.957</b>	<b>2.019.345</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>8.630.271</b>	<b>8.698.251</b>
<hr/>			
<b>Passiver</b>		<b>18.546.998</b>	<b>18.230.582</b>
<hr/>			
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	3		
Medarbejderforhold	4		

## Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. oktober 2023	125.000	6.972.526	600.000	7.697.526
Forslag til resultatdisponering		320.032	600.000	920.032
<b>Transaktioner med ejere</b>				
Ordinært udbytte			-600.000	-600.000
<b>Egenkapital 30. september 2024</b>	<b>125.000</b>	<b>7.292.558</b>	<b>600.000</b>	<b>8.017.558</b>

---

# Noter

## 1 | Materielle anlægsaktiver

kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investeringsejend omme
Kostpris 1. oktober 2023	62.947	10.674.219
Tilgang	0	29.623
<b>Kostpris 30. september 2024</b>	<b>62.947</b>	<b>10.703.842</b>
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2023	62.947	0
<b>Af- og nedskrivninger 30. september 2024</b>	<b>62.947</b>	<b>0</b>
Værdireguleringer til dagsværdi 1. oktober 2023	0	7.010.781
Årets værdireguleringer	0	209.377
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 30. september 2024</b>	<b>0</b>	<b>7.220.158</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2024</b>	<b>0</b>	<b>17.924.000</b>

---

# Noter

## 1 | Materielle anlægsaktiver (fortsat)

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

kr.	Bolig	Erhverv
Dagsværdi 30. september 2024	11.169.000	6.755.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen	203.604	5.773

### Dagsværdi for Investeringsejendomme:

Investeringsejendommene består af fire ejendomme, herunder et parcelhus, der er udlejet til boligformål, samt to erhvervsjendomme. Alle lejemålene er fuldt udlejet uden strukturelle tomgangsperioder. Derudover er der en blandet benyttet ejendom, som udlejes til både bolig og erhverv. Ejendommene er beliggende i henholdsvis Køge, Hvidovre og Vallensbæk Strand. Ejendommene opgøres individuelt, og på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et fastsat afkastkrav.

### Ejendomme udlejet til bolig:

Ved værdiansættelserne pr. 30. september 2024 er der benyttet afkastkrav på henholdsvis 5% og 5,25%. Dagsværdierne pr. 30. september 2024 på ejendommene udlejet til bolig er t.DKK 11.169. Driftsafkastet udgør t.DKK 571.

Ved en ændring af afkastkravet med +/-0,25%, kan dagsværdien af investeringsejendommene opgøres til henholdsvis 10.647 t.DKK og 11.743 t.DKK.

### Ejendomme udlejet til erhverv:

Ved værdiansættelserne pr. 30. september 2024 er der benyttet afkastkrav på henholdsvis 5,5%, 6% og 6,75%. Dagsværdierne pr. 30. september 2024 på ejendommene udlejet til erhverv er t.DKK 6.492. Driftsafkastet udgør t.DKK 415.

Ved en ændring af afkastkravet med +/-0,25%, kan dagsværdien af investeringsejendommene opgøres til henholdsvis 6.492 t.DKK og 7.044 t.DKK.

## 2 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	30/9 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/9 2023 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter	6.558.603	181.699	5.648.499	6.738.546
Selskabsskat	159.410	0	0	119.976
	<b>6.718.013</b>	<b>181.699</b>	<b>5.648.499</b>	<b>6.858.522</b>

## 3 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 6.559, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2024 udgør t.kr. 17.324.

Derudover er der tinglyst ejerpantebrev på t.kr. 25 i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2024 udgør t.kr. 600.

## 4 | Medarbejderforhold

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit: 1 1

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet af 1/1 2010 ApS for 2023/24 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Det er konstateret at enkelte passiver sidste år, var klassificeret som gæld til kapitalinteresser, i stedet for anden gæld.

I sammenligningsåret er der foretaget følgende omklassificeringer:

Ændring i gæld til kapitalinteresser på 492.132 kr., er ændret fra 492.132 kr. til 0 kr.

Ændring i anden gæld på 492.132 kr., er ændret fra 754.078 kr. til 1.246.210 kr.

Ovenstående ændring af balanceposterne har hverken en skattemæssig- eller resultatmæssig effekt på årets resultat og egenkapitalen.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Oprævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af de afgifter og rabatter, der kan henføres til salget.

### Direkte omkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskat, forsikringer, vedligeholdelse samt andre ejendomsrelaterede udgifter, som ikke afholdes af lejer.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger mv.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer lægges til kostprisen på investeringsaktiverne, og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af nyanskaffelser og forbedringer.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### 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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

# Anvendt regnskabspraksis

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

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

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

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

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

## Tilgodehavender

## Anvendt regnskabspraksis

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

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.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

### Skyldig skat 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 skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således forskellen mellem netto-provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominal værdi.

### Periodeafgrænsningsposter, passiver

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