

Ejendomsselskabet MSJ ApS

**Strandagervej 3, 1. th.
2900 Hellerup**

CVR-nr. 10 92 43 40

**Årsrapport for perioden
1. januar til 31. december 2025**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 3. maj 2026

Jørgen Stæhr Johansen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	12
Balance 31. december	13
Egenkapitalopgørelse	15
Noter	16

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for Ejendomsselskabet MSJ 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. 31. december 2025 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 17. april 2026

Direktion

Marianne Johansen
direktør

Morten Stæhr Johansen
adm. direktør

Bestyrelse

Jørgen Stæhr Johansen
formand

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet MSJ ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet MSJ ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 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 revisoreres etiske adfærd (IESBA's 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 for 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

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 revisionshandlingerne 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 revisionshandlingerne, 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

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.

København, den 17. april 2026

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

Palle Mørch
Statsautoriseret revisor
mne29381

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet MSJ ApS Strandagervej 3 2900 Hellerup CVR-nr.: 10924340 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2025 Hjemsted: Gentofte
Bestyrelse	Jørgen Stæhr Johansen, formand
Direktion	Marianne Johansen, direktør Morten Stæhr Johansen, adm. direktør
Revision	Revisionsfirmaet Edelbo & Lund-Larsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab CVR-nr.: 32327249 Frederiksholms Kanal 2 1220 København K

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at besidde, administrerer og handle med fast ejendom samt besidde aktier og anparter i andre selskaber samt dermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2025 udviser et overskud på kr. 5.217.018, og selskabets balance pr. 31. december 2025 udviser en egenkapital på kr. 92.021.912.

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 MSJ ApS for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2025 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 hjælpematerialer 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 driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

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.

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance/tab.

Anvendt regnskabspraksis

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 finansiel 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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.

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:

	Brugstid	
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0
Hårde hvidevarer	12,5 år	100

Aktiver med en kostpris på under kr. 34.400 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi, repræsenterende det beløb, som ejendommen vurderes at ville kunne sælges til på balancedagen til en uafhængig køber på normale markedsmæssige vilkår. Ved opgørelse af ejendommens værdi anvendes en afkastbaseret model. Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i budgetterede lejeindtægter for de kommende år med korrektion for væsentlig tomgang og afgivne lejerabatter. Der fratrækkes forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger. Ved opgørelse af vedligeholdelse henses til særlige forhold ved ejendommen, som kan påvirke omfang af nødvendig løbende vedligeholdelse. Den anvendte afkastprocent er fastsat for de enkelte ejendomme på baggrund af gældende markedsforshold, beliggenhed samt den enkelte ejendoms forhold, således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendom. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser

Kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg af resterende merværdier og positiv goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede værdipapirer måles til dagsværdi baseret på beregnet kapitalværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer mv. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer.

Selskabsskat og udskudt skat

Ejendomsselskabet MSJ ApS hæfter som administrationsselskab for dattervirksomhedernes selskabsskatter over for skattemyndighederne.

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 acontoskatter.

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 efter 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, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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 nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Bruttofortjeneste		3.459.284	4.637.876
Personaleomkostninger	1	-1.812.828	-1.725.762
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		1.646.456	2.912.114
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-220.457	-220.040
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		1.425.999	2.692.074
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	3.915.313	9.025.367
Resultat før finansielle poster		5.341.312	11.717.441
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		2.053.212	1.145.380
Andre finansielle indtægter	3	2.400	377
Finansielle omkostninger		-1.355.438	-2.193.036
Resultat før skat		6.041.486	10.670.162
Skat af årets resultat	4	-824.468	-2.154.801
Årets resultat		<u>5.217.018</u>	<u>8.515.361</u>

Resultatdisponering

Overført resultat		5.217.018	8.515.361
		<u>5.217.018</u>	<u>8.515.361</u>

Balance 31. december

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	5	150.500.002	145.500.001
Driftsmidler	6	0	196.698
Hårde hvidvarer	6	146.526	170.285
Kunstværker	6	42.000	42.000
Materielle anlægsaktiver		150.688.528	145.908.984
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	7	13.226.796	11.173.584
Finansielle anlægsaktiver		13.226.796	11.173.584
Anlægsaktiver i alt		163.915.324	157.082.568
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.485.250	1.879.789
Andre tilgodehavender		29.359	9.142
Periodeafgrænsningsposter		11.185	10.190
Tilgodehavender		1.525.794	1.899.121
Værdipapirer	8	59.600	65.600
Værdipapirer		59.600	65.600
Likvide beholdninger		6.621	269.031
Omsætningsaktiver i alt		1.592.015	2.233.752
Aktiver i alt		165.507.339	159.316.320

Balance 31. december

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		280.000	280.000
Overført resultat		<u>91.741.912</u>	<u>86.524.894</u>
Egenkapital		<u>92.021.912</u>	<u>86.804.894</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>26.597.638</u>	<u>25.772.158</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>26.597.638</u>	<u>25.772.158</u>
Gæld til realkreditinstitutter		44.436.139	44.436.139
Deposita		<u>1.682.695</u>	<u>1.550.624</u>
Langfristede gældsforpligtelser	9	<u>46.118.834</u>	<u>45.986.763</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		59.891	60.600
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		427.353	238.961
Selskabsskat		60.733	149.556
Anden gæld		<u>220.978</u>	<u>303.388</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>768.955</u>	<u>752.505</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>46.887.789</u>	<u>46.739.268</u>
Passiver i alt		<u>165.507.339</u>	<u>159.316.320</u>
Eventualforpligtelser	10		
Nærtstående parter og ejerforhold	11		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2025	280.000	86.524.894	86.804.894
Årets resultat	<u>0</u>	<u>5.217.018</u>	<u>5.217.018</u>
Egenkapital 31. december 2025	<u>280.000</u>	<u>91.741.912</u>	<u>92.021.912</u>

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2024	280.000	78.009.533	78.289.533
Årets resultat	<u>0</u>	<u>8.515.361</u>	<u>8.515.361</u>
Egenkapital 31. december 2024	<u>280.000</u>	<u>86.524.894</u>	<u>86.804.894</u>

Noter

	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
1 Personalemkostninger		
Lønninger	1.803.848	1.723.416
Andre personalemkostninger	<u>8.980</u>	<u>2.346</u>
	<u>1.812.828</u>	<u>1.725.762</u>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>4</u>	<u>4</u>
2 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	<u>3.915.313</u>	<u>9.025.367</u>
Værdiregulering investeringsejendomme	<u>3.915.313</u>	<u>9.025.367</u>
	<u>3.915.313</u>	<u>9.025.367</u>
	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	1.860	0
Andre finansielle indtægter	<u>540</u>	<u>377</u>
	<u>2.400</u>	<u>377</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	60.852	149.556
Årets udskudte skat	825.480	1.955.084
Regulering af skat vedrørende tidligere år	<u>-61.864</u>	<u>50.161</u>
	<u>824.468</u>	<u>2.154.801</u>

Noter

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2025	28.441.245
Tilgang i årets løb	<u>1.084.687</u>
Kostpris 31. december 2025	<u>29.525.932</u>
Værdireguleringer 1. januar 2025	117.058.757
Årets værdireguleringer	<u>3.915.313</u>
Værdireguleringer 31. december 2025	<u>120.974.070</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	<u><u>150.500.002</u></u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved fastsættelse af markedsværdi er anvendt en afkastprocent på 3,5%.

Noter

6 Materielle anlægsaktiver

	<u>Driftsmidler</u>	<u>Hårde hvidvarer</u>	<u>Kunstværker</u>
Kostpris 1. januar 2025	<u>983.505</u>	<u>296.977</u>	<u>42.000</u>
Kostpris 31. december 2025	<u>983.505</u>	<u>296.977</u>	<u>42.000</u>
Opskrivninger 1. januar 2025	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Opskrivninger 31. december 2025	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2025	786.807	126.692	0
Årets afskrivninger	<u>196.698</u>	<u>23.759</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2025	<u>983.505</u>	<u>150.451</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	<u>0</u>	<u>146.526</u>	<u>42.000</u>

7 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
Kostpris 1. januar 2025	<u>30.420.250</u>	<u>30.420.250</u>
Kostpris 31. december 2025	<u>30.420.250</u>	<u>30.420.250</u>
Værdireguleringer 1. januar 2025	-19.246.666	-9.892.046
Årets resultat	2.053.212	1.145.380
Udbytte modtaget	<u>0</u>	<u>-10.500.000</u>
Værdireguleringer 31. december 2025	<u>-17.193.454</u>	<u>-19.246.666</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	<u>13.226.796</u>	<u>11.173.584</u>

Noter

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Selskabskapit</u>	<u>Ejerandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Årets resultat</u>
Msj af 11. juni 1994 ApS	København	200.000	100%	563.850	60.765
Roskildevej 45B A/S	København	400.000	100%	12.662.941	1.992.447
				<u>13.226.791</u>	<u>2.053.212</u>

8 Værdipapirer

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Aktier	<u>59.600</u>	<u>65.600</u>
	<u>59.600</u>	<u>65.600</u>

9 Langfristede gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitutter

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Efter 5 år	<u>44.436.139</u>	<u>44.436.139</u>
Langfristet del	<u>44.436.139</u>	<u>44.436.139</u>
Inden for et år	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>44.436.139</u>	<u>44.436.139</u>

Deposita

Efter 5 år	<u>1.682.695</u>	<u>1.550.624</u>
Langfristet del	<u>1.682.695</u>	<u>1.550.624</u>
Inden for et år	<u>0</u>	<u>0</u>
Kortfristet del	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>1.682.695</u>	<u>1.550.624</u>

Noter

10 Eventualforpligtelser

Selskabet har en forpligtelse på kr. 131.589 til indvendig vedligeholdelse.

Til sikkerhed for prioritetsgæld er der stillet sikkerhed i nogle af selskabets ejendomme.

Bortset fra ovenstående har selskabet ikke påtaget sig andre kautions-, garanti- eller andre forpligtelser.

Andre eventualforpligtelser, der ikke er indregnet i balancen

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

11 Nærtstående parter og ejerforhold

Bestemmende indflydelse

Selskabet udøver bestemmende indflydelse over datterselskaber.

Transaktioner

Der eksisterer en mellemregning mellem selskaberne.