

REVISIONSFIRMAET EDELBO & LUND-LARSEN

STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB



FREDERIKSHOLMS KANAL 2
DK-1220 KØBENHAVN K
TELEFON: +45 33 43 64 00
TELEFAX: +45 33 43 64 01
INTERNET: www.lund-larsen.dk
EMAIL: ll@lund-larsen.dk
CVR-NR: 32 32 72 49

Ejendomsselskabet MSJ ApS

Hellerupvej 52C
2900 Hellerup

CVR-nr. 10 92 43 40

Årsrapport for perioden
1. januar til 31. december 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 9. maj 2025

Jørgen Stæhr Johansen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Lederspåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	13
Balance 31. december	14
Egenkapitalopgørelse	16
Noter	17

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 2024 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 28. april 2025

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 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 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 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.

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 28. april 2025

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


Palle Mørch
Statsautoriseret revisor
mne29381

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet MSJ ApS Hellerupvej 52C 2900 Hellerup CVR-nr.: 10 92 43 40 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2024 Hjemsted: Gentofte
Bestyrelse	Jørgen Stæhr Johansen, formand
Direktion	Marianne Johansen, direktør Morten Stæhr Johansen, adm. direktør
Revision	Revisionsfirmaet Edelbo & Lund-Larsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab 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 2024 udviser et overskud på kr. 8.515.361, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en egenkapital på kr. 86.804.894.

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 2024 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 2024 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 hjælpe-materialer 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
Driftsmidler	5 år
Hårde hvidevarer	12,5 år

Aktiver med en kostpris på under kr. 33.100 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme 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.

Investeringsejendomme 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2024</u> kr.	<u>2023</u> kr.
Bruttofortjeneste		4.637.876	2.746.259
Personaleomkostninger	1	<u>-1.725.762</u>	<u>-1.687.381</u>
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		2.912.114	1.058.878
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-220.040</u>	<u>-189.900</u>
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		2.692.074	868.978
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	<u>9.025.367</u>	<u>-13.123.617</u>
Resultat før finansielle poster		11.717.441	-12.254.639
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		1.145.380	1.132.261
Finansielle indtægter		377	0
Finansielle omkostninger		<u>-2.193.036</u>	<u>-2.192.364</u>
Resultat før skat		10.670.162	-13.314.742
Skat af årets resultat	3	<u>-2.154.801</u>	<u>3.163.922</u>
Årets resultat		<u>8.515.361</u>	<u>-10.150.820</u>
 Resultatdisponering			
Overført resultat		<u>8.515.361</u>	<u>-10.150.820</u>
		<u>8.515.361</u>	<u>-10.150.820</u>

Balance 31. december

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	4	145.500.001	136.014.063
Driftsmidler	5	196.698	393.399
Hårde hvidvarer	5	170.285	186.626
Kunstværker	5	42.000	42.000
Materielle anlægsaktiver		145.908.984	136.636.088
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	6	11.173.584	20.528.204
Deposita		0	7.500
Finansielle anlægsaktiver		11.173.584	20.535.704
Anlægsaktiver i alt		157.082.568	157.171.792
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.879.789	1.875.219
Andre tilgodehavender		9.142	0
Selskabsskat		0	213.558
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		0	260.171
Periodeafgrænsningsposter		10.190	11.826
Tilgodehavender		1.899.121	2.360.774
Værdipapirer	7	65.600	0
Værdipapirer		65.600	0
Likvide beholdninger		269.031	168.460
Omsætningsaktiver i alt		2.233.752	2.529.234
Aktiver i alt		159.316.320	159.701.026

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2024</u> kr.	<u>2023</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		280.000	280.000
Overført resultat		86.524.894	78.009.498
Egenkapital		86.804.894	78.289.498
Hensættelse til udskudt skat		25.772.158	23.817.074
Hensatte forpligtelser i alt		25.772.158	23.817.074
Gæld til realkreditinstitutter		44.436.139	44.436.139
Deposita		1.550.624	2.183.222
Langfristede gældsforpligtelser	8	45.986.763	46.619.361
Leverandører af varer og tjenesteydelser		60.600	1.515
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	10.537.203
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		238.961	4.046
Selskabsskat		149.556	0
Anden gæld		303.388	432.329
Kortfristede gældsforpligtelser		752.505	10.975.093
Gældsforpligtelser i alt		46.739.268	57.594.454
Passiver i alt		159.316.320	159.701.026
Eventualforpligtelser	9		
Nærtstående parter og ejerforhold	10		

Egenkapitalopgørelse

	<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	0	8.515.361	8.515.361
Egenkapital 31. december 2024	<u>280.000</u>	<u>86.524.894</u>	<u>86.804.894</u>

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2023	280.000	88.160.318	88.440.318
Årets resultat	0	-10.150.820	-10.150.820
Egenkapital 31. december 2023	<u>280.000</u>	<u>78.009.498</u>	<u>78.289.498</u>

Noter

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	kr.	kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	1.723.416	1.678.239
Andre personaleomkostninger	<u>2.346</u>	<u>9.142</u>
	<u>1.725.762</u>	<u>1.687.381</u>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>4</u>	<u>4</u>
2 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	<u>9.025.367</u>	<u>-13.123.617</u>
Værdiregulering investeringsejendomme	<u>9.025.367</u>	<u>-13.123.617</u>
	<u>9.025.367</u>	<u>-13.123.617</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	149.556	260.171
Årets udskudte skat	1.955.084	-260.171
Regulering af skat vedrørende tidligere år	50.161	-2.903.751
Sambeskatningsbidrag	<u>0</u>	<u>-260.171</u>
	<u>2.154.801</u>	<u>-3.163.922</u>
4 Aktiver der måles til dagsværdi		
		<u>Investerings-</u>
		<u>ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2024		27.980.675
Tilgang i årets løb		<u>460.570</u>
Kostpris 31. december 2024		<u>28.441.245</u>

Noter

4 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Værdireguleringer 1. januar 2024	108.033.389
Årets værdireguleringer	<u>9.025.367</u>
Værdireguleringer 31. december 2024	<u>117.058.756</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	<u><u>145.500.001</u></u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

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

Noter

5 Materielle anlægsaktiver

	<u>Driftsmidler</u>	<u>Hårde hvidvarer</u>	<u>Kunstværker</u>
Kostpris 1. januar 2024	983.505	289.979	42.000
Tilgang i årets løb	0	6.998	0
Kostpris 31. december 2024	<u>983.505</u>	<u>296.977</u>	<u>42.000</u>
Opskrivninger 1. januar 2024	0	0	0
Opskrivninger 31. december 2024	0	0	0
Af- og nedskrivninger 1. januar 2024	590.106	103.353	0
Årets afskrivninger	<u>196.701</u>	<u>23.339</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2024	<u>786.807</u>	<u>126.692</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	<u>196.698</u>	<u>170.285</u>	<u>42.000</u>

	<u>2024</u> kr.	<u>2023</u> kr.
6 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2024	<u>30.420.250</u>	<u>30.420.250</u>
Kostpris 31. december 2024	<u>30.420.250</u>	<u>30.420.250</u>
Værdireguleringer 1. januar 2024	-9.892.046	-10.686.610
Årets resultat	1.145.380	1.132.261
Udbytte modtaget	-10.500.000	0
Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser	<u>0</u>	<u>-337.697</u>
Værdireguleringer 31. december 2024	<u>-19.246.666</u>	<u>-9.892.046</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	<u>11.173.584</u>	<u>20.528.204</u>

Noter

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapi		Egenkapital	Årets resultat
		tal	Ejerandel		
Msj af 11. juni 1994 ApS	København	200.000	100%	503.090	156.324
Roskildevej 45B A/S	København	400.000	100%	10.670.494	989.056
				2024	2023
				kr.	kr.
7 Værdipapirer					
Aktier				65.600	0
				65.600	0
8 Langfristede gældsforpligtelser				2024	2023
				kr.	kr.
Gæld til realkreditinstitutter					
Efter 5 år				44.436.139	44.436.139
Langfristet del				44.436.139	44.436.139
Inden for et år				0	0
				44.436.139	44.436.139
Deposita					
Efter 5 år				1.550.624	2.183.222
Langfristet del				1.550.624	2.183.222
Inden for et år				0	0
Kortfristet del				0	0
				1.550.624	2.183.222

Noter

9 Eventualforpligtelser

Selskabet har en forpligtelse på kr. 117.279 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.

10 Nærtstående parter og ejerforhold

Bestemmende indflydelse

Selskabet udøver bestemmende indflydelse over datterselskaber.

Transaktioner

Der eksisterer en mellemregning mellem selskaberne.