

Ejendomsselskabet af 13.2.1996 ApS

Høveltevej 78
3460 Birkerød
(CVR.nr. 19 11 77 90)

**Årsrapport 1. juli 2024 -
30. juni 2025**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 23 / 9 2025

Carsten Baagøe Schou

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisionspåtegning	2 - 3
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab 1. juli 2024 - 30. juni 2025	
Anvendt regnskabspraksis	5 - 7
Resultatopgørelse	8
Balance pr. 30. juni 2025	9 - 10
Noter	11 - 12

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2024/2025 for Ejendomsselskabet af 13.2.1996 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 og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Birkerød, den 23 / 9 2025

Direktion

Carsten Baagøe Schou

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet af 13.2.1996 ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 til 30. juni 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 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.

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 dette 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 væsentlige fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation 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 regnskabsbrugere 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 faglig vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlige fejlinformationer 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 fejlinformationer forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning, fortsat

- 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 konklusion 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.

Køge, den 23 / 9 2025

Addere Revision

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 34589992

Brian Hildskov Hansen

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. 31474

Selskabsoplysninger

Selskabet Ejendomsselskabet af 13.2.1996 ApS
Høveltevej 78
3460 Birkerød

CVR.nr.: 19 11 77 90
Stiftet: 13/2 1996
Hjemsted: Furesø
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni

Direktion Carsten Baagøe Schou

Revision **Addere Revision**
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Galoche Allé 6
4600 Køge

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet af 13.2.1996 ApS for 2024/2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder, med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

I henhold til Årsregnskabslovens § 32 vises nettoomsætningen ikke i årsregnskabet.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

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 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

I bruttofortjenesten indgår nettoomsætningen i form af huslejeindtægter der vedrører regnskabsåret. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af eventuelle rabatter. I huslejeindtægten indgår lejeres betaling af afskrivninger på ejendommenes varmeinstallation.

I bruttofortjenesten fratrækkes direkte omkostninger. Direkte omkostninger vedrører vedligeholdelsesomkostninger, administrationsomkostninger samt andel af varme- og fællesomkostninger.

Endvidere fratrækkes andre eksterne omkostninger i Bruttofortjenesten. Andre eksterne omkostninger vedrører øvrige administrative omkostninger.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende lån i fremmed valuta.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Balancen

Investeringsjendomme

Selskabets investeringsejendomme er indregnet til skønnet dagsværdi. Ændringer i dagsværdien føres over resultatopgørelsen.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for blandede lager- og kontorejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakters uopsigelsesperiode, de eksisterende lejeres bonitet, ejendommens vedligeholdelsesstand samt budgettet for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som den totale huslejeindtægt med fradrag af direkte omkostninger i form af vedligeholdelsesomkostninger, administrationsomkostninger samt andelen af varme- og fællesomkostninger, som pålignes ejendommene divideret med ejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

I tilfælde af tomgang i ejendommen, indregnes tomgangen til en skønnet markedsleje og indgår derved i beregningsgrundlaget for beregning af dagsværdien. I den beregnede dagsværdi modregnes 1 års tomgangslejes, som skønnes som den forventede liggetid inden udlejning.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Udbytte

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

Anvendt regnskabspraksis

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 acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22,0%.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er målt til amortiseret kostpris, svarende til nominel værdi.

Gæld i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Gæld i øvrigt er målt til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. juli 2024 - 30. juni 2025

	Note	2024/2025 kr.	2023/2024 tkr.
Bruttofortjeneste		937.343	1.375
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>700.000</u>	<u>0</u>
Driftsresultat		1.637.343	1.375
Andre finansielle indtægter		5.753	17
Finansielle omkostninger		<u>-18.715</u>	<u>-19</u>
Ordinært resultat før skat		1.624.381	1.373
Skat af årets resultat	3	<u>-357.048</u>	<u>-302</u>
ÅRETS RESULTAT		<u>1.267.333</u>	<u>1.071</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overføres til overført resultat		767.333	771
Udbytte for regnskabsåret		<u>500.000</u>	<u>300</u>
Disponeret i alt		<u>1.267.333</u>	<u>1.071</u>

Balance pr. 30. juni 2025

Aktiver

	Note	2024/2025 kr.	2023/2024 tkr.
ANLÆGSAKTIVER			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsjendomme	4	<u>29.300.000</u>	<u>28.600</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>29.300.000</u>	<u>28.600</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		151.438	0
Andre tilgodehavender		<u>0</u>	<u>50</u>
Tilgodehavender i alt		<u>151.438</u>	<u>50</u>
Likvide beholdninger		<u>0</u>	<u>0</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>151.438</u>	<u>50</u>
AKTIVER I ALT		<u>29.451.438</u>	<u>28.650</u>

Balance pr. 30. juni 2025

Passiver

	Note	2024/2025 kr.	2023/2024 tkr.
Egenkapital			
Selskabskapital		4.200.000	4.200
Henlagt til udbytte		500.000	300
Overført resultat		<u>14.195.500</u>	<u>13.428</u>
Egenkapital i alt		<u>18.895.500</u>	<u>17.928</u>
Hensatte forpligtelser			
Hensættelse til udskudt skat		<u>5.673.000</u>	<u>5.353</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>5.673.000</u>	<u>5.353</u>
Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter		2.306.544	2.827
Deposita		<u>1.078.550</u>	<u>909</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	5	<u>3.385.094</u>	<u>3.736</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	520.193	494
Gæld til pengeinstitutter		104.917	16
Leverandører af varer og tjenesteydelser		190.172	12
Selskabsskat		37.048	0
Andre gældsforpligtelser		<u>645.514</u>	<u>1.111</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>1.497.844</u>	<u>1.633</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>4.882.938</u>	<u>5.369</u>
PASSIVER I ALT		<u>29.451.438</u>	<u>28.650</u>
Eventualposter m.v.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Noter til årsrapporten

1 Hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter består i udlejning af ejendommene beliggende Ryttermarken 8-10 i Farum.

2 Personaleomkostninger

Der har i regnskabsåret ikke været ansatte.

	2024/2025 kr.	2023/2024 tkr.
3 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	37.048	0
Regulering af udskudt skat	320.000	302
	<u>357.048</u>	<u>302</u>

4 Investeringsejendomme

Investeringsejendomme til dagsværdi udgør pr. 30/6 2025 kr. 29.300.000. Tilgang i året udgør tkr. 0. Dagsværdiregulering i året udgør kr. 700.000.

Under anvendt regnskabspraksis er der redegjort for den metodik, som er anvendt ved skøn af dagsværdi.

Dagsværdien er baseret på et skønnet afkastkrav på 8,0 % forudsat at ejendommen er fuldt udlejet med hensættelse til tomgang i en periode.

På statutidspunktet er ejendommen nr. 8 fuldt udlejet og ejendommen nr. 10 ca. 70% udlejet.

Det er ledelsens vurdering, at investeringsejendommen er indregnet til dagsværdi på balancedagen.

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
5 Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	3.321.257	2.826.737	520.193	388.089
Deposita	909.424	1.078.550	0	1.078.550
Langfristet gæld i alt	<u>4.230.681</u>	<u>3.905.287</u>	<u>520.193</u>	<u>1.466.639</u>

6 Eventualforpligtelser m.v.

Eventualaktiver og eventualforpligtelser:

Ingen.

Noter til årsrapporten

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt skadesløsbrev på tkr. 20.000 og ejerpantebrev på tkr. 8.950 der giver pant i investeringsejendomme med regnskabsmæssig værdi på tkr. 29.300. Begge er deponeret til sikkerhed for prioritetsgæld og bankengagement.

Ejerpantebrev på tkr. 3.050 der ligeledes giver pant i ovenstående investeringsejendomme er i selskabets besiddelse.