

statsautoriseret revisionsfirma  
Stationspladsen 1 og 3  
3000 Helsingør  
CVR nr. 30 19 52 64

Tlf. 4921 8700  
Fax 4921 8750  
www.kallermann.dk

## **Poulsen & Hansen A/S**

**Marielundvej 28, 1.  
2730 Herlev**

**CVR-nr. 76958211**

### **Årsrapport**

1. juli 2023 - 30. juni 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 16. december 2024

---

Olivia Saceanu Saugman  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Egenkapitalopgørelse	15
Noter	16

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 for Poulsen & Hansen A/S.

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. juni 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 16. december 2024

### Direktion

Jens Poulsen  
direktør

Hans Uldall-Poulsen  
direktør

### Bestyrelse

Anne Birgitte Uldall-Hansen  
bestyrelsesformand

Jens Poulsen

Hans Uldall-Poulsen

Mads Uldall

Lise Uldall-Poulsen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i Poulsen & Hansen A/S

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Poulsen & Hansen A/S for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 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. 30. juni 2024, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 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 revisorers 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 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- \* 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.

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.

Helsingør, den 16. december 2024

Kallermann Revision A/S - statsautoriseret revisionsfirma

CVR-nr. 30195264

Rasmus Rolighed Asmussen

statsautoriseret revisor

mne45874

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Poulsen & Hansen A/S Marielundvej 28, 1. 2730 Herlev CVR-nr. 76958211 Regnskabsår 1. juli 2023 - 30. juni 2024
<b>Direktion</b>	Jens Poulsen, direktør Hans Uldall-Poulsen, direktør
<b>Bestyrelse</b>	Jens Poulsen, direktør Anne Birgitte Uldall-Hansen Hans Uldall-Poulsen, direktør Mads Uldall Lise Uldall-Poulsen
<b>Revisor</b>	Kallermann Revision A/S - statsautoriseret revisionsfirma Stationspladsen 1 og 3 3000 Helsingør CVR-nr. 30195264

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets primære aktivitet består i køb, salg og renovering af ejendomme samt investering i værdipapirer.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi, som pr. balancedagen udgør 47 mio.kr.

Dagsværdien opgøres for ejendommene på baggrund af en række forudsætninger, herunder fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Ændringer i skøn over afkastkrav med -0,25% for investeringsejendomme i behold vil påvirke ejendomsværdien positivt med en værdiregulering på 1,8 mio.kr., hvorimod et +0,25% på afkastkravet vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme negativt med 1,6 mio.kr. ud fra en gennemsnitsbetragtning.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 udviser et resultat på -13.478.264 kr., og selskabets balance pr. 30. juni 2024 udviser en balancesum på 147.008.878 kr., og en egenkapital på 59.792.617 kr.

Resultatet er især påvirket af nedskrivninger på kapitalinteresser i tilknyttede virksomheder.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for Poulsen & Hansen A/S for 2023/24 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med enkelte tilvalgt fra klasse C.

Der er foretaget enkelte reklassifikationer i sammenligningstallene fra andre tilgodehavender til tilgodehavender fra salg.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Koncernregnskab

Under henvisning til årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab, da koncernen ikke overskrider beløbsgrænserne.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste og -tab

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, andre driftsindtægter samt andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning vedrørende lejeindtægter for udlejning af ejendomme, serviceydelser, ejendomsadministration mv. indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at ydelsen leveres til køber, når indtægten kan opgøres pålideligt og betaling for ydelsen forventes modtaget.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, administration, ejendomme, tab på debitorer mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Dagsværdiregulering af investeringsaktiver

Reguleringer af investeringsaktiver målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

### Indtægter fra kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter fra kapitalandele omfatter den forholdsmæssige andel af resultatet efter skat samt eventuel regulering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

### Finansielle indtægter og omkostninger

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 værdipapirer, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat

## Anvendt regnskabspraksis

vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel eller i samarbejde med ekstern vurderingsmand.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede husleje indtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendomme divideret med investeringsejendommenes regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af investeringsejendomme'.

### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi i det omfang, det vurderes uerholdeligt.

Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den tilknyttede virksomhed underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder vises som reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i egenkapitalen i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Virksomheden har valgt at anse indre værdis metode som målegrundlag.

## Anvendt regnskabspraksis

### Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter værdipapirer optaget til handel på et reguleret marked, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs. Årets ændring i aktiernes samlede kursværdi indregnes med ét beløb i resultatopgørelsens finansielle poster.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i pengeinsitutter.

### Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

### Hensatte forpligtelser

#### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

#### Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Selskabet hæfter som administrationsselskab for tilknyttede virksomheders selskabsskatte over for skattemyndighederne.

## Anvendt regnskabspraksis

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser 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 at forskellen mellem provenuet 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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

## Resultatopgørelse

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>3.585.693</b>	<b>-953.083</b>
Personaleomkostninger	1	-1.030.356	-1.619.734
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		-5.860.615	-8.393.875
<b>Driftsresultat</b>		<b>-3.305.278</b>	<b>-10.966.692</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		-11.400.227	-9.705.988
Finansielle indtægter	2	5.214.467	3.315.238
Finansielle omkostninger	3	-1.184.561	-6.987.891
<b>Resultat før skat</b>		<b>-10.675.599</b>	<b>-24.345.333</b>
Skat af årets resultat	4	-2.802.665	1.999.276
<b>Årets resultat</b>		<b>-13.478.264</b>	<b>-22.346.057</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		0	-8.679.125
Overført resultat		-13.478.264	-13.666.932
<b>Resultatdisponering</b>		<b>-13.478.264</b>	<b>-22.346.057</b>

## Balance 30. juni 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	5, 6	47.075.000	70.786.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>47.075.000</b>	<b>70.786.000</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	7, 8	13.999.661	34.106.898
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	8	<b>13.999.661</b>	<b>34.106.898</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>61.074.661</b>	<b>104.892.898</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		247.681	218.041
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		34.078.439	43.065.786
Andre tilgodehavender		38.575.595	9.513.466
Tilgodehavende selskabsskat		0	48.000
Periodeafgrænsningsposter		108.051	57.998
<b>Tilgodehavender</b>		<b>73.009.766</b>	<b>52.903.291</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		12.883.503	11.476.543
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>	6	<b>12.883.503</b>	<b>11.476.543</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>40.948</b>	<b>494.839</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>85.934.217</b>	<b>64.874.673</b>
<b>Aktiver</b>		<b>147.008.878</b>	<b>169.767.571</b>

## Balance 30. juni 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	9	500.000	500.000
Overført resultat		59.292.617	72.770.881
<b>Egenkapital</b>		<b>59.792.617</b>	<b>73.270.881</b>
Hensættelser til udskudt skat		2.127.077	2.623.979
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>2.127.077</b>	<b>2.623.979</b>
Gæld til realkreditinstitutter		25.217.798	37.115.916
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	10	<b>25.217.798</b>	<b>37.115.916</b>
Gæld til realkreditinstitutter	10	580.432	757.614
Gæld til banker		3.768.927	6.481.550
Leverandører af varer og tjenesteydelser		314.383	586.832
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.579.413	25.090.221
Selskabsskat til tilknyttede virksomheder		3.488.188	0
Anden gæld		25.238.731	798.710
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		22.796.523	21.489.826
Deposita		1.104.789	1.552.042
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>59.871.386</b>	<b>56.756.795</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>85.089.184</b>	<b>93.872.711</b>
<b>Passiver</b>		<b>147.008.878</b>	<b>169.767.571</b>
Eventualforpligtelser	11		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	12		
Ejerskab	13		

## Egenkapitaloppgørelse

	<b>Virksomheds kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. juli 2023	500.000	72.770.881	73.270.881
Årets resultat	0	-13.478.264	-13.478.264
<b>Egenkapital 30. juni 2024</b>	<b>500.000</b>	<b>59.292.617</b>	<b>59.792.617</b>

## Noter

	2023/24 kr.	2022/23 kr.
<b>1. Personalemkostninger</b>		
Lønninger	1.001.412	1.576.216
Pensioner	22.110	34.146
Andre omkostninger til social sikring	6.834	9.372
	<b>1.030.356</b>	<b>1.619.734</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede	2	3
<b>2. Finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	1.300.474	1.089.643
Andre finansielle indtægter	3.913.993	2.225.595
	<b>5.214.467</b>	<b>3.315.238</b>
<b>3. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	100.337	4.943.231
Andre finansielle omkostninger	1.084.224	2.044.660
	<b>1.184.561</b>	<b>6.987.891</b>
<b>4. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	-3.488.188	24.000
Regulering af udskudt skat	496.902	1.975.276
Regulering af skat vedr. tidligere år	188.621	0
	<b>-2.802.665</b>	<b>1.999.276</b>
<b>5. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	55.849.908	62.508.842
Tilgang i årets løb	468.320	0
Afgang i årets løb	-12.497.543	-6.658.934
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>43.820.685</b>	<b>55.849.908</b>
Dagsværdireguleringer primo	14.936.092	23.293.158
Årets reguleringer	-5.860.615	-7.762.000
Tilbageførsel af dagsværdireguleringer på afhændede aktiver	-5.821.162	-595.066
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>3.254.315</b>	<b>14.936.092</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>47.075.000</b>	<b>70.786.000</b>

Selskabets ejendomsportefølje, der består af 15 enheder, er udstykkede i ejerlejligheder fordelt på 12 beboelseslejemål, 1 grund og 2 erhvervslejemål. Der har medvirket eksternt vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien på ejendommene, mens ejendomme solgt efter statusdagen er optaget til salgsværdien. Ejendommene er optaget til et afkastkrav på mellem 5,25 % - 12 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme i behold vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen som følger (gns. betragtning):

-0,25% - en positiv værdiregulering på +1.816 t.kr.

+0,25% - en negativ værdiregulering på -1.684 t.kr.

## Noter

## 6. Aktiver indregnet til dagsværdi efter §37 og §38

	Værdi ultimo indregnet i balancen	Årets urealise- rede gevinst ind- regnet i resultat- opgørelsen
Børsnoterede aktier	12.883.503	1.444.914
Investeringsejendomme, beboelse	47.075.000	5.860.615

	2024 kr.	2023 kr.
<b>7. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris primo	26.410.000	26.410.000
Afgang i årets løb	-1.050.000	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>25.360.000</b>	<b>26.410.000</b>
Værdireguleringer primo	7.696.898	17.402.886
Nedskrivning af tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	2.965.605	0
Årets værdireguleringer	-2.333.351	-9.705.988
Udbytte	-2.500.000	0
Tilbageførsel af værdireguleringer på afhændede aktiver	-17.189.491	0
<b>Værdireguleringer ultimo</b>	<b>-11.360.339</b>	<b>7.696.898</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>13.999.661</b>	<b>34.106.898</b>

## 8. Oplysninger om kapitalandele i tilknyttede virksomheder

## Tilknyttede virksomheder

Navn	Hjemsted	Ejerandel i %	Egenkapital	Resultat
Løvel Huse ApS	København	100,00	2.119.599	1.722.583
Rinkenæs Byhuse ApS	København	100,00	10.352.524	1.810.213
Glamsbjerghus ApS	Assens	100,00	216.919	-903.314
Christiansfeld Byhuse ApS	København	100,00	1.527.538	-2.008.236
Skrænten ApS	København	100,00	-1.778.564	-199.815
			<b>12.438.016</b>	<b>421.431</b>

## 9. Virksomhedskapital

Virksomhedskapitalen er opdelt i aktier á 1.000 kr. eller multipla heraf.

## 10. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år kr.	Forfald indenfor 1 år kr.	Forfald efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	25.217.798	580.432	25.217.798
	<b>25.217.798</b>	<b>580.432</b>	<b>25.217.798</b>

## Noter

### 11. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernvirksomheder. Som administrationselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige koncernvirksomheder for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen. De sambeskattede virksomheders samlede kendte nettoforpligtelse på skyldige selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties pr. 30. juni 2024 er indregnet i regnskabsposten "Selskabsskat". Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomst og kildeskat mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Udover tilknyttede virksomheder deltager selskabet med 99% ejerandel i I/S Grønlandsvej.

### 12. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for moderselskabets gæld til realkreditinstitutter, 25.217.798 kr., er der givet pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på 38.133.934 kr.

Moderselskabet har afgivet selvskyldnerkaution for koncernforbundne selskabers engagement med realkreditinstitutter, hvis samlede gæld pr. 30. juni 2024 udgør 673 t.kr. Selskabet har herudover afgivet selvskyldnerkaution for andet forbundet selskabs engagement med realkreditinstitutter, hvis samlede gæld pr. 30. juni 2024 udgør 5.002 t.kr.

Selskabets værdipapirbeholdning med i alt 12.883.503 kr. er stillet til sikkerhed for bankgæld.

### 13. Ejerskab

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets kapitalejefortegnelse som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Jens Poulsen, Halmtorvet 10, 2., 1700 København V.

Birgitte Uldall-Hansen, Halmtorvet 10, 2., 1700 København V.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

**Lise Uldall-Poulsen**

**Bestyrelsesmedlem**

Serienummer: d514aa02-f0c3-4236-af7f-22906b892e6f

IP: 80.208.xxx.xxx

2024-12-17 11:11:40 UTC



**Hans Uldall-Poulsen**

**Direktør**

Serienummer: 1082d576-6212-448c-a0ee-92c66ed39bfc

IP: 87.49.xxx.xxx

2024-12-17 12:16:41 UTC



**Hans Uldall-Poulsen**

**Bestyrelsesmedlem**

Serienummer: 1082d576-6212-448c-a0ee-92c66ed39bfc

IP: 87.49.xxx.xxx

2024-12-17 12:16:41 UTC



**Mads Uldall**

**Bestyrelsesmedlem**

Serienummer: ed54c661-5508-40b1-9149-fa27e1857bb5

IP: 83.91.xxx.xxx

2024-12-17 15:52:09 UTC



**Jens Poulsen**

**Direktør**

Serienummer: 26b5bc6e-ec8f-4cdd-b33c-0f2e9c7aadf1

IP: 80.161.xxx.xxx

2024-12-17 18:03:03 UTC



**Jens Poulsen**

**Bestyrelsesmedlem**

Serienummer: 26b5bc6e-ec8f-4cdd-b33c-0f2e9c7aadf1

IP: 80.161.xxx.xxx

2024-12-17 18:03:03 UTC



Penneo dokumentnøgle: NKQJ4-7ZVTP-YOWS6-GM1ZH-EVL47-CFQG6

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Anne Birgitte Uldall-Hansen

Bestyrelsesformand

Serienummer: 3a859613-2408-409d-b9eb-b4ab2daa709d

IP: 80.161.xxx.xxx

2024-12-17 18:36:18 UTC



## Rasmus Rolighed Asmussen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Kallermann Revision A/S

Serienummer: 6fed6224-0672-45b7-978d-653ec1368034

IP: 213.32.xxx.xxx

2024-12-17 19:08:03 UTC



## Olivia Saceanu Saugman

LUNDRGREN ADVOKATPARTNERSELSKAB CVR: 36442042

Dirigent

Serienummer: df6f4e7a-0701-4487-ae02-f3789b57cc57

IP: 185.193.xxx.xxx

2024-12-17 22:50:11 UTC



Penneo dokumentnøgle: NKQJ4-7ZVTP-YOWS6-GM1ZH-EVL47-CFQG6

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**