

**Ejendomsmæglerfirma Ivan Eltoft  
Nielsen ApS**

Strandvejen 193  
2900 Hellerup

CVR-nr. 43875612

**Årsrapport 2024**

1. januar 2024 - 31. december 2024

Fremlagt og godkendt på ordinær  
generalforsamling, den 28. februar 2025

---

Ivan Eltoft Nielsen  
*Dirigent*

# Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Resultatopgørelse	6
Resultatdisponering	6
Aktiver	7
Passiver	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

# Selskabsoplysninger

## Selskab

Ejendomsmæglerfirma Ivan Eltoft Nielsen ApS  
Strandvejen 193  
2900 Hellerup

CVR-nr.: 43875612

## Direktion

Ivan Eltoft Nielsen

## Revisor

inforevision  
statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Buddingevej 312  
2860 Søborg  
CVR-nr. 19263096

John Richardt Søbjærg, statsautoriseret revisor

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive ejendomsmæglervirksomhed samt anden virksomhed efter det centrale ledelsesorgans beslutning, der står i naturlig forbindelse hermed.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Efter igangsættelse af ny strategi i 2023 har vi fortsat vækstplanerne og opkøbt Place2Live i Hillerød og Gribskov samt Kjeldskov & Co i Greve, Solrød og Køge. Der er investeret betragteligt i udvikling af personale, uddannelse etc.

Der er endvidere etableret nye butikker i Liseleje og Kalundborg. Endvidere er der investeret i bedre beliggenhed og mere plads i afdelingerne i Holbæk og Kgs. Lyngby, hvor der er rykket i nye lokaler.

Vækststrategien fortsættes i 2025 med henblik på at blive landsdækkende og der forventes nye opkøb samt åbning af nye filialer i løbet af 2025.

Resultatet af selskabets aktiviteter udviste i regnskabsåret et resultat på DKK -1.546.037. Egenkapitalen udgjorde på balancedagen DKK 15.518.051.

Ledelsen anser resultatet i overensstemmelse med forventningerne.

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2024 - 31. december 2024 for Ejendomsmæglerfirma Ivan Eltoft Nielsen ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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 2024 - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 28. februar 2025

## I direktionen

---

Ivan Eltoft Nielsen  
Administrerende Direktør

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til anpartshaverne i Ejendomsmæglerfirma Ivan Eltoft Nielsen ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsmæglerfirma Ivan Eltoft Nielsen ApS for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det 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 2024 - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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 bevis 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### 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.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang, fortsat

I tilknytning til vores udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Søborg, den 28. februar 2025

inforevision  
Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 19263096

---

John Richardt Søbjerg  
Statsautoriseret revisor  
mne35453

## Resultatopgørelse

	Note	2024 DKK	2023 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>29.886.359</b>	<b>32.961.602</b>
Personaleomkostninger	1	-27.084.999	-22.930.938
<b>Indtjeningsbidrag</b>		<b>2.801.360</b>	<b>10.030.664</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	2	-2.549.612	-1.911.923
<b>Resultat af primær drift</b>		<b>251.748</b>	<b>8.118.741</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	7	-981.329	42.760
Finansielle indtægter		44.221	32.217
Finansielle omkostninger		-765.921	-14.472
<b>Resultat før skat</b>		<b>-1.451.281</b>	<b>8.179.246</b>
Skat af årets resultat	3	-94.756	-1.987.488
<b>Årets resultat</b>		<b>-1.546.037</b>	<b>6.191.758</b>

## Resultatdisponering

	2024 DKK	2023 DKK
Årets resultat foreslås disponeret således:		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	3.000.000	0
Overført til nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	42.760
Overført til overført resultat	-4.546.037	6.148.998
<b>Årets resultat</b>	<b>-1.546.037</b>	<b>6.191.758</b>

# Aktiver

	Note	31-12-2024	31-12-2023
		DKK	DKK
Goodwill		4.638.333	6.048.333
<b>Immaterielle anlægsaktiver</b>	4	<b>4.638.333</b>	<b>6.048.333</b>
Indretning af lejede lokaler		2.602.525	2.584.875
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		1.681.359	1.670.440
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5, 9	<b>4.283.884</b>	<b>4.255.315</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	7	22.621.281	508.760
Deposita		1.058.639	965.750
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	6	<b>23.679.920</b>	<b>1.474.510</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>32.602.137</b>	<b>11.778.158</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		4.316.315	452.461
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		246.008	935.492
Andre tilgodehavender		807.496	0
Periodeafgrænsningsposter		213.859	95.261
<b>Tilgodehavender</b>		<b>5.583.678</b>	<b>1.483.214</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>3.255.601</b>	<b>14.270.318</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>8.839.279</b>	<b>15.753.532</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>41.441.416</b>	<b>27.531.690</b>

# Passiver

	Note	31-12-2024	31-12-2023
		DKK	DKK
Virksomhedskapital		43.200	43.200
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		0	42.760
Overført resultat		12.474.851	16.978.128
Forslag til udbytte for regnskabsåret		3.000.000	0
<b>Egenkapital</b>		<b>15.518.051</b>	<b>17.064.088</b>
Hensættelser til udskudt skat	3	1.017.040	1.194.285
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>1.017.040</b>	<b>1.194.285</b>
Anden gæld		8.000.000	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	8	<b>8.000.000</b>	<b>0</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		281.633	0
Gæld til kreditinstitutter		6.191.660	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		928.599	1.857.590
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.451.872	0
Skyldigt sambeskatningsbidrag	3	272.001	2.025.513
Anden gæld		4.780.560	5.390.214
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>16.906.325</b>	<b>9.273.317</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>24.906.325</b>	<b>9.273.317</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>41.441.416</b>	<b>27.531.690</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Eventualforpligtelser	10		
Kontraktlige forpligtelser	11		

## Egenkapitalopgørelse

	Virksom- hedskapital	Overkurs ved emission	Nettoop- skrivning efter den indre vær- dis metode	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsåret	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Indbetalt ved stiftelse	40.000	6.832.330		0		6.872.330
Overført overkurs ved emission		-10.829.130		10.829.130		0
Kapitalforhøjelser	3.200	3.996.800		0		4.000.000
Overført via resultatdisponeringen			42.760	6.148.998	0	6.191.758
<b>Egenkapital pr. 1. januar 2024</b>	<b>43.200</b>	<b>0</b>	<b>42.760</b>	<b>16.978.128</b>	<b>0</b>	<b>17.064.088</b>
Overført via resultatdisponeringen			0	-4.546.037	3.000.000	-1.546.037
Overført mellem nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode og overført resultat			-42.760	42.760		0
<b>Egenkapital pr. 31. december 2024</b>	<b>43.200</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>12.474.851</b>	<b>3.000.000</b>	<b>15.518.051</b>

## Noter

### 1. Personaleomkostninger

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	DKK	DKK
Gager og lønninger	24.938.432	21.532.723
Pensioner	387.122	347.257
Andre omkostninger til social sikring	320.965	276.210
<b>I alt</b>	<b><u>27.084.999</u></b>	<b><u>22.930.938</u></b>
Gennemsnitlig antal heltidsbeskæftigede	<u>42</u>	<u>32</u>

### 2. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	DKK	DKK
Afskrivninger immaterielle anlægsaktiver	1.410.000	1.001.667
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	1.139.612	910.256
<b>I alt</b>	<b><u>2.549.612</u></b>	<b><u>1.911.923</u></b>

### 3. Skat af årets resultat

	<u>Sambeskat-</u>	<u>Udskudt</u>	<u>Skat af</u>	
	ningsbidrag	skat	årets	<u>2023</u>
	DKK	DKK	DKK	DKK
Skyldig pr. 1. januar 2024	2.025.513	1.194.285		
Betalt vedrørende tidligere år	-2.025.513			
Skat af årets resultat	272.001	-177.245	94.756	1.987.488
<b>Skyldig pr. 31. december 2024</b>	<b><u>272.001</u></b>	<b><u>1.017.040</u></b>		
<b>Skat af årets resultat i resultatopgørelsen</b>			<b><u>94.756</u></b>	<b><u>1.987.488</u></b>
<i>Som er indregnet således i balancen:</i>				
Hensatte forpligtelser		1.017.040		
Kortfristede gældsforpligtelser	272.001			
<b>I alt</b>	<b><u>272.001</u></b>	<b><u>1.017.040</u></b>		

## Noter, fortsat

### 4. Immaterielle anlægsaktiver

	Goodwill	I alt	2023
	DKK	DKK	DKK
Kostpris pr. 1. januar 2024	7.050.000	7.050.000	5.000.000
Tilgang i året	0	0	2.050.000
<b>Kostpris pr. 31. december 2024</b>	<b>7.050.000</b>	<b>7.050.000</b>	<b>7.050.000</b>
Af- og nedskrivninger pr. 1. januar 2024	-1.001.667	-1.001.667	0
Årets afskrivninger	-1.410.000	-1.410.000	-1.001.667
<b>Af- og nedskrivninger pr. 31. december 2024</b>	<b>-2.411.667</b>	<b>-2.411.667</b>	<b>-1.001.667</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2024</b>	<b>4.638.333</b>	<b>4.638.333</b>	<b>6.048.333</b>

### 5. Materielle anlægsaktiver

	Indretning af lejede lokaler	Andre anlæg, driftsmate- riel og inventar	I alt	2023
	DKK	DKK	DKK	DKK
Kostpris pr. 1. januar 2024	3.125.700	2.039.871	5.165.571	4.552.477
Tilgang i året	734.297	433.884	1.168.181	613.094
<b>Kostpris pr. 31. december 2024</b>	<b>3.859.997</b>	<b>2.473.755</b>	<b>6.333.752</b>	<b>5.165.571</b>
Af- og nedskrivninger pr. 1. januar 2024	-540.825	-369.431	-910.256	0
Årets afskrivninger	-716.647	-422.965	-1.139.612	-910.256
<b>Af- og nedskrivninger pr. 31. december 2024</b>	<b>-1.257.472</b>	<b>-792.396</b>	<b>-2.049.868</b>	<b>-910.256</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2024</b>	<b>2.602.525</b>	<b>1.681.359</b>	<b>4.283.884</b>	<b>4.255.315</b>

## Noter, fortsat

### 6. Finansielle anlægsaktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	Deposita	I alt	2023
	DKK	DKK	DKK	DKK
Kostpris pr. 1. januar 2024	466.000	965.750	1.431.750	954.348
Tilgang i året	23.093.850	193.566	23.287.416	677.652
Afgang i året	0	-100.677	-100.677	-200.250
<b>Kostpris pr. 31. december 2024</b>	<b>23.559.850</b>	<b>1.058.639</b>	<b>24.618.489</b>	<b>1.431.750</b>
Opskrivninger pr. 1. januar 2024	42.760		42.760	0
Overført til/fra andre poster	-3.440.398		-3.440.398	-52.460
Årets opskrivninger	3.397.638		3.397.638	95.220
<b>Opskrivninger pr. 31. december 2024</b>	<b>0</b>		<b>0</b>	<b>42.760</b>
Overført til/fra andre poster	3.440.398	0	3.440.398	52.460
Årets afskrivninger	-4.378.967		-4.378.967	-52.460
<b>Af- og nedskrivninger pr. 31. december 2024</b>	<b>-938.569</b>	<b>0</b>	<b>-938.569</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2024</b>	<b>22.621.281</b>	<b>1.058.639</b>	<b>23.679.920</b>	<b>1.474.510</b>

## Noter, fortsat

### 7. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

	Ejerandel	Virksom- hedskapital	Ifølge seneste årsrapport		Ejendomsmæglerfirma Ivan El- toft Nielsen ApS' andel	
			Årets resultat	Egenkapital	Årets resultatandel	Andel af egenkapital
			DKK	DKK	DKK	DKK
Ivan Eltoft Nielsen Frede- riksberg ApS, Frederiksberg	100%	850.000	1.454.844	1.566.410	1.454.844	1.566.410
Kjeldskov & Co. ApS, Greve	100%	500.000	956.925	930.912	956.925	930.912
Kjeldskov & Co. Køge ApS, Køge	100%	50.000	-654.225	195.609	-654.225	195.609
Place2Live Gribskov ApS, Helsinge	100%	50.000	101.276	301.120	101.276	301.120
Place2Live Hillerød ApS, Hillerød	100%	50.000	1.992.075	2.163.820	1.992.075	2.163.820
<b>I alt</b>					<b>3.850.895</b>	<b>5.157.871</b>
Koncerngoodwill						21.894.837
Afskrivninger					-4.378.967	-4.431.427
Øvrige reguleringer					-453.257	0
<b>I alt</b>					<b>-981.329</b>	<b>22.621.281</b>
<b>Der indregnes således:</b>						
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder						22.621.281
<b>I alt</b>						<b>22.621.281</b>

### 8. Langfristede forpligtelser

	31-12-2024	31-12-2023
	DKK	DKK
<b>Gældsforpligtelser i alt:</b>		
Anden gæld	8.281.633	0
<b>I alt</b>	<b>8.281.633</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristet del af langfristet gæld:</b>		
Anden gæld	281.633	0
<b>I alt</b>	<b>281.633</b>	<b>0</b>

## Noter, fortsat

### 9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

	2024	
	Nominel værdi af sikkerhedsstillelsen/gæld	Regnskabsmæssig værdi af aktiver stillet til sikkerhed
	DKK	DKK
Virksomhedspant i immaterielle rettigheder, materielle anlægsaktiver samt tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser er deponeret til sikkerhed for engagement med kreditinstitut	5.000.000	12.117.467

### 10. Eventualforpligtelser

Ejendomsmæglerfirma Ivan Eltoft Nielsen ApS indgår i sambeskatningen med øvrige koncernselskaber og hæfter solidarisk med de øvrige koncernselskaber for forfaldne og ikke afregnede selskabsskatter samt kildeskat af renter, royalties og udbytte. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskat kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

### 11. Kontraktlige forpligtelser

	2024
	DKK
Der er indgået aftale om leje af lokaler. Lejeaftalerne er uopsigelig indtil 31/12 2027. Den resterende leje-forpligtelse udgør	3.000.000
Der er indgået aftale om leasing af biler. Leasingaftalerne udløber 31/12 2025. Den resterende forpligtelse udgør	1.933.000
<b>Leje- og leasingforpligtelser i alt</b>	<b>4.933.000</b>

### 12. Anvendt regnskabspraksis

## Noter, fortsat

### 12. Anvendt regnskabspraksis , fortsat

#### Information om regnskabsklasse

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med dansk regnskabslovgivning samt almindeligt anerkendt regnskabspraksis.

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens Regnskabsklasse B.

Der er tilvalgt enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

#### Udeladelse af koncernregnskab

I henhold til Årsregnskabslovens §110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

#### Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægterne indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. I resultatopgørelsen indregnes endvidere alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes Danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

#### Valutaomregning

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs eller en tilnærmet standardkurs. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta er indregnet til balancedagens kurs. Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

## Noter, fortsat

### 12. Anvendt regnskabspraksis , fortsat

Realiserede og urealiserede valutakursfortjenester og -tab er indregnet i resultatopgørelsen under andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger.

### Resultatopgørelsen

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste/-tab omfatter "Nettoomsætning", "Vareforbrug", "Andre driftsindtægter" og "Eksterne omkostninger".

### Nettoomsætning

Som indtægtskriterium anvendes leveringskriteriet, således at nettoomsætningen omfatter årets fakturerede omsætning. Nettoomsætningen ved formidling af salg af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætningen måles til dagsværdien ekskl. moms og med fradrag af afgivne rabatter.

### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter direkte omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter salgsomkostninger, lokaleomkostninger og administrationsomkostninger.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v.

### Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de tilknyttede virksomheders driftsresultat reguleret for interne avancer og tab samt fratrukket årets afskrivninger på koncerngoodwill.

### Andre finansielle indtægter

Finansielle indtægter indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Andre finansielle indtægter omfatter renter.

### Øvrige finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Øvrige finansielle omkostninger omfatter renter.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat udgør 22% af det regnskabsmæssige resultat korrigeret for ikke indkomstskattepligtige og ikke fradragsberettigede poster.

## Noter, fortsat

### 12. Anvendt regnskabspraksis , fortsat

Skat af årets resultat er sammensat af den forventede skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for årets forskydning i udskudt skat og eventuelle korrektioner til tidligere års skatter. Ændring i udskudt skat som følge af ændring i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Skat af årets resultat 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.

Selskabet er omfattet af acontoskatteordningen. Rentegodtgørelse og rentetillæg er indregnet under henholdsvis andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger.

### Balancen

Balancen er opstillet i kontoform.

### Aktiver

#### Immaterielle anlægsaktiver

Immaterielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

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

Aktiverne afskrives lineært over deres forventede økonomiske brugstid:

Aktivgruppe	Periode
Goodwill	5 år

Fastlæggelsen af afskrivningsperioden for goodwill er sket som en samlet vurdering af den erhvervede virksomheds markedsposition, indtjeningsprofil og forventning til kundeloyalitet, som i et rimeligt omfang er baseret på historiske data og registreringer.

Der er ved fastlæggelsen af afskrivningsperioderne ikke medtaget restværdi efter endt brug, da de immaterielle aktiver ikke bliver handlet på et aktivt og effektivt marked.

Fortjeneste eller tab ved salg er medtaget i resultatopgørelsen under henholdsvis bruttofortjenesten/andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle anlægsaktiver gennemgås årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved de normale afskrivninger. Hvis dette er tilfældet, foretages der nedskrivning af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver til lavere genindvindingsværdi. Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af forventet nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Årets nedskrivninger indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.

## Noter, fortsat

### 12. Anvendt regnskabspraksis , fortsat

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er væsentlig forskellig.

Afskrivninger påbegyndes, når aktiverne er klar til ibrugtagning. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende forventninger til brugstider og restværdier:

Aktivgruppe	Periode	Restværdi
Indretning af lejede lokaler	5 år	0%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 - 5 år	0%

Småaktiver er omkostningsført i resultatopgørelsen under eksterne omkostninger.

Fortjeneste og tab ved salg eller udrangering er medtaget i resultatopgørelsen under henholdsvis bruttofortjenesten/andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved de normale afskrivninger. Hvis dette er tilfældet, foretages der nedskrivning af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver til lavere genindvindingsværdi. Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af forventet nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Årets nedskrivninger indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.

#### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder er indregnet efter den indre værdis metode, således at kapitalandelen måles til den forholdsmæssige andel af de tilknyttede virksomheders regnskabsmæssige indre værdi reguleret for interne udbytter og avancer.

Disponible reserver i de tilknyttede virksomheder, som på balancetidspunktet disponeres som udbytte til modervirksomheden, indgår i værdien af kapitalandele.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til nul, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi i det omfang, det vurderes uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser.

Køb af tilknyttede virksomheder indregnes til kostpris. Forskellen mellem kostprisen og den regnskabsmæssige indre værdi i den købte virksomhed, som fremkommer på det tidspunkt, hvor koncernforholdet bliver etableret, er så vidt muligt fordelt på de aktiver og passiver, hvis værdi er højere eller lavere end det bogførte beløb. Et resterende positivt forskelsbeløb behandles som koncerngoodwill og indgår i værdien af kapitalandele.

## Noter, fortsat

### 12. Anvendt regnskabspraksis , fortsat

Et negativt forskelsbeløb, der modsvarer en forventet omkostning eller en ugunstig udvikling, indtægtsføres i resultatopgørelsen på anskaffelsestidspunktet.

Koncerngoodwill afskrives lineært over 5 år. Afskrivningsperioden er baseret på en vurdering af markedspositionen, indtjeningsprofilen og forventning til kundeloyalitet, som i et rimeligt omfang er baseret på historiske data og registreringer. Afskrivningerne indregnes i resultatopgørelsen sammen med de øvrige værdireguleringer under posten indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til modervirksomheden, og reguleres med egenkapitalbevægelser i de tilknyttede virksomheder.

### Andre tilgodehavender, der er anlægsaktiver

Deposita indregnet under finansielle anlægsaktiver er målt til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering.

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Passiver

#### Egenkapital

Forhøjelser af anpartskapitalen indregnes direkte på egenkapitalen med fradrag af tilhørende transaktionsomkostninger.

Reserve for nettoopskrivninger efter den indre værdis metode omfatter nettoopskrivninger i tilknyttede virksomheder. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til modervirksomheden, og reguleres med egenkapitalbevægelser i de tilknyttede virksomheder. Reserven kan anvendes til dækning af underskud. Reserven opløses i takt med afhændelse af de tilknyttede virksomheder.

Ledelsens forslag til udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

## Noter, fortsat

### 12. Anvendt regnskabspraksis , fortsat

#### Hensættelser til udskudt skat og selskabsskat

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode. Der er hensat til udskudt skat med 22% af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, og under hensyntagen til den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud indgår i opgørelsen af den udskudte skat, såfremt det er sandsynligt, at underskuddene kan udnyttes. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisation sværdi.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernselskaber med Eltoft Holding ApS som administrations selskab. Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles mellem koncernselskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster efter selskabsskatte lovens regler om fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud.

Sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede selskaber, som ikke er afregnet på balancedagen, klassificeres som sambeskatningsbidrag under enten tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

#### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger og andre omkostninger direkte foranlediget af lånefremskaffelsen. I de efterfølgende år måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliseret værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Kortfristede gældsforpligtelser er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

# 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.”

## Navnet er skjult (CPR valideret)

Adm. direktør

Serienummer: 99de06e5-34a5-4882-81b7-cbe5b1a16ceb

IP: 109.57.xxx.xxx

2025-02-28 10:12:17 UTC



## John Richardt Søbjerg

inforevision statsautoriseret revisionsaktieselskab CVR: 19263096

Statsautoriseret revisor

På vegne af: inforevision A/S

Serienummer: 70a986b1-9464-4830-8fb8-b43b6517911a

IP: 93.165.xxx.xxx

2025-02-28 10:26:04 UTC



## Navnet er skjult (CPR valideret)

Dirigent

Serienummer: 99de06e5-34a5-4882-81b7-cbe5b1a16ceb

IP: 109.57.xxx.xxx

2025-02-28 10:30:04 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

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

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter