

Ejd Nr brogade 186 m.fl ApS

Strandvejen 161, 4 tv., 2900 Hellerup
CVR-nr. 20 29 91 42

Årsrapport for 2024

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 28.04.25

Jesper Rasmussen
Dirigent

| | |
|---|---------|
| Selskabsoplysninger m.v. | 3 |
| Ledespåtegning | 4 |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang | 5 - 6 |
| Ledelsesberetning | 7 |
| Resultatopgørelse | 8 |
| Balance | 9 - 10 |
| Egenkapitalopgørelse | 11 |
| Noter | 12 - 19 |

Selskabet

Ejd Nr brogade 186 m.fl ApS
Strandvejen 161, 4 tv.
2900 Hellerup
Hjemsted: Gentofte
CVR-nr.: 20 29 91 42
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Jesper Rasmussen

Revisor

Beierholm
Godkendt Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24 for Ejendommen Nr brogade 186 m.fl 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. 31.12.24 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 28. april 2025

Direktionen

Jesper Rasmussen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Ejd Nr brogade 186 m.fl ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejd Nr brogade 186 m.fl ApS for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder oplysning om 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. 31.12.24 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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 selskabet, 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.

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 lovgivningen.

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. april 2025

Beierholm

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Kim Nielsen
Statsaut. revisor
MNE-nr. mne29417

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består, i lighed med tidligere år, i investering og udlejning af fast ejendom. Selskabet ejer udlejningsejendommen beliggende på Nørrebrogade 186 m.fl.

Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Selskabet vurderer investeringsejendomme til dagsværdi. Ejendommens vurdering er beregnet via en afkastbaseret model. Afkastskravet er fastsat til 5,00 % (2023: 5,75 %)

Der er usikkerhed knyttet til fastsættelsen af dagsværdien på selskabets investeringsejendom, herunder særligt til afkastkravet. En stigning i afkastkravet på 1 % vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendommen negativt med ca. DKK 9,2 mio. Et fald i afkastkravet på 1 % vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendommen positivt med ca. DKK 13,6 mio.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.24 - 31.12.24 udviser et resultat på DKK 11.494.747 mod t.DKK -414 for tiden 01.01.23 - 31.12.23. Balancen viser en egenkapital på DKK 27.444.479.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Resultatopgørelse

| Note | 2024 DKK | 2023 t.DKK |
|--|-------------------|---------------|
| Bruttofortjeneste | 2.810.783 | 2.735 |
| Resultat før dagsværdireguleringer | 2.810.783 | 2.735 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | 12.800.000 | -2.185 |
| Resultat af primær drift | 15.610.783 | 550 |
| 2 Finansielle indtægter | 390.066 | 249 |
| Finansielle omkostninger | -1.263.997 | -1.316 |
| Resultat før skat | 14.736.852 | -517 |
| Skat af årets resultat | -3.242.105 | 103 |
| Årets resultat | 11.494.747 | -414 |

Forslag til resultatdisponering

| | | |
|---------------------------------------|-------------------|-------------|
| Forslag til udbytte for regnskabsåret | 600.000 | 0 |
| Overført resultat | 10.894.747 | -414 |
| I alt | 11.494.747 | -414 |

| AKTIVER | | 31.12.24 | 31.12.23 |
|----------------|--|-------------------|---------------|
| | | DKK | t.DKK |
| Note | | | |
| | Investeringsejendomme | 56.000.003 | 43.200 |
| 3 | Materielle anlægsaktiver i alt | 56.000.003 | 43.200 |
| | Anlægsaktiver i alt | 56.000.003 | 43.200 |
| | Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 7.943.919 | 7.987 |
| | Andre tilgodehavender | 66.748 | 18 |
| | Periodeafgrænsningsposter | 29.616 | 28 |
| 4 | Tilgodehavender i alt | 8.040.283 | 8.033 |
| | Andre værdipapirer og kapitalandele | 1.787.824 | 0 |
| | Værdipapirer og kapitalandele i alt | 1.787.824 | 0 |
| | Likvide beholdninger | 1.252.603 | 1.184 |
| | Omsætningsaktiver i alt | 11.080.710 | 9.217 |
| | Aktiver i alt | 67.080.713 | 52.417 |

| PASSIVER | | 31.12.24 | 31.12.23 |
|-----------------|--|-------------------|---------------|
| | | DKK | t.DKK |
| Note | | | |
| | Selskabskapital | 125.000 | 125 |
| | Overført resultat | 26.719.479 | 15.825 |
| | Forslag til udbytte for regnskabsåret | 600.000 | 0 |
| | Egenkapital i alt | 27.444.479 | 15.950 |
| | Hensættelser til udskudt skat | 8.784.291 | 5.972 |
| 5 | Andre hensatte forpligtelser | 287.088 | 274 |
| | Hensatte forpligtelser i alt | 9.071.379 | 6.246 |
| 6 | Gæld til realkreditinstitutter | 28.090.319 | 28.090 |
| | Langfristede gældsforpligtelser i alt | 28.090.319 | 28.090 |
| | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 235.897 | 71 |
| | Deposita | 1.157.204 | 1.043 |
| | Selskabsskat | 429.022 | 380 |
| | Anden gæld | 652.413 | 637 |
| | Kortfristede gældsforpligtelser i alt | 2.474.536 | 2.131 |
| | Gældsforpligtelser i alt | 30.564.855 | 30.221 |
| | Passiver i alt | 67.080.713 | 52.417 |

7 Oplysninger om dagsværdi

8 Eventualforpligtelser

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

| Beløb i DKK | Selskabs- kapital | Overført resultat | Forslag til udbytte for regnskabsår et | Egenkapital i alt |
|---|----------------------|----------------------|---|----------------------|
| Egenkapitalopgørelse for 01.01.24 - 31.12.24 | | | | |
| Saldo pr. 01.01.24 | 125.000 | 15.824.732 | 0 | 15.949.732 |
| Forslag til resultatdisponering | 0 | 10.894.747 | 600.000 | 11.494.747 |
| Saldo pr. 31.12.24 | 125.000 | 26.719.479 | 600.000 | 27.444.479 |

1. Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for 2024 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Selskabet vurderer investeringsejendomme til dagsværdi. Ejendommens vurdering er beregnet via en afkastbaseret model. Afkastskravet er fastsat til 5,00 % (2023: 5,75 %)

Der er usikkerhed knyttet til fastsættelsen af dagsværdien på selskabets investeringsejendom, herunder særligt til afkastkravet. En stigning i afkastkravet på 1 % vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendommen negativt med ca. DKK 9,2 mio. Et fald i afkastkravet på 1 % vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendommen positivt med ca. DKK 13,6 mio.

2. Finansielle indtægter

| | | |
|---|---------|-----|
| Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder | 247.796 | 247 |
| Renteindtægter i øvrigt | 2.967 | 1 |
| Øvrige finansielle indtægter | 139.303 | 1 |
| Øvrige finansielle indtægter | 142.270 | 2 |
| I alt | 390.066 | 249 |

3. Materielle anlægsaktiver

| Beløb i DKK | Investerings- ejendomme |
|------------------------------------|----------------------------|
| Kostpris pr. 01.01.24 | 17.422.727 |
| Kostpris pr. 31.12.24 | 17.422.727 |
| Opskrivninger pr. 01.01.24 | 25.777.276 |
| Opskrivninger i året | 12.800.000 |
| Opskrivninger pr. 31.12.24 | 38.577.276 |
| Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.24 | 56.000.003 |

| 31.12.24 | 31.12.23 |
|----------|----------|
| DKK | t.DKK |

4. Tilgodehavender

| | | |
|---|-----------|-------|
| Tilgodehavender, der forfalder til betaling mere end 1 år efter regnskabsårets udløb | 7.945.058 | 7.987 |
|---|-----------|-------|

5. Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser forventes at fordele sig således:

| | | |
|----------------------------|---------|-----|
| Kortfristede forpligtelser | 287.088 | 274 |
|----------------------------|---------|-----|

6. Langfristede gældsforpligtelser

| | Restgæld efter 5 år DKK | Gæld i alt 31.12.24 DKK | Gæld i alt 31.12.23 t.DKK |
|--------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|---------------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 28.090.319 | 28.090.319 | 28.090 |
| I alt | 28.090.319 | 28.090.319 | 28.090 |

7. Oplysninger om dagsværdi

| Beløb i DKK | Investerings- ejendomme |
|--|----------------------------|
| Dagsværdi pr. 31.12.24 | 56.000.003 |
| Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen | 12.800.000 |

Ejendommens vurdering er beregnet via en afkastbaseret model. Afkastskravet er fastsat til 5,00% (2023 5,75%).

8. Eventualforpligtelser*Andre eventualforpligtelser*

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter. Den samlede skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber på balancedagen er endnu ikke opgjort. Der henvises til administrationselskabet EjendomsFinans ApS' årsregnskab for yderligere oplysninger.

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 28.090 er der givet pant i investerings- ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 56.000.

Selskabet har udstedt skadeløsbrev på t.DKK 6.000 med pant i grunde og bygninger til sikkerhed for tilknyttede virksomheders gæld til kreditinstitutter.

10. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående 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.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

VALUTA

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. For-

10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

skellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsrapport indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger. Anlægsaktiver og andre ikke monetære aktiver, der er erhvervet i fremmed valuta, omregnes til historiske valutakurser.

RESULTATOPGØRELSE**Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter lokaleomkostninger og administrationsomkostninger.

Af- og nedskrivninger

Investerings ejendomme afskrives ikke.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, valutakursgevinster og -tab ved transaktioner i fremmed valuta, gevinster og tab på andre værdipapirer og kapitalandele m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

BALANCE

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 salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Periodeafgrænsningsposter

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

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer måles til dagsværdi svarende til kursværdien på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til omstruktureringer m.v. og indregnes, når selskabet på balancedagen har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer. Hensatte forpligtelser måles til nettorealiseringsværdi eller dagsværdi, såfremt forpligtelsen forventes indfriet på længere sigt.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.