

# Ejendomsselskabet R.L. ApS

Hersegade 3A, 4000 Roskilde  
CVR-nr. 38 10 84 92

Årsrapport 2024  
*Annual Report 2024*

1. januar - 31. december  
*1 January - 31 December*

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling, den 28. juni 2025  
*The Annual Report has been presented and adopted at the Company's  
Annual General Meeting on 28 June 2025*

---

Michael Willaume Andersen

*The English part of this document is an unofficial translation of the original Danish text, and in case of any discrepancy between the Danish text and the English translation, the Danish text shall prevail.*

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Rabalderstræde 7, 2. sal  
DK-4000 Roskilde  
CVR no. 20 22 26 70

Tlf.: +45 46 37 30 33  
roskilde@bdo.dk  
www.bdo.dk

**BDO**

# Indholdsfortegnelse

## Contents

### Selskabsoplysninger

*Company Details*

Selskabsoplysninger

3

*Company Details*

### Erklæringer

*Statement and Report*

Ledelsespåtegning

4

*Management's Statement*

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

5-7

*The Independent Auditor's Report*

### Ledelsesberetning

*Management Commentary*

Ledelsesberetning

8

*Management Commentary*

### Årsregnskab 1. januar - 31. december

*Financial Statements 1 January - 31 December*

Resultatopgørelse

9

*Income Statement*

Balance

10-12

*Balance Sheet*

Egenkapitalopgørelse

13

*Statement of Changes in Equity*

Noter

14-17

*Notes*

Anvendt regnskabspraksis

18-22

*Accounting Policies*

# Selskabsoplysninger

## Company Details

**Selskabet**  
*Company*

Ejendomsselskabet R.L. ApS  
Hersegade 3A  
4000 Roskilde

CVR-nr.: 38 10 84 92  
*CVR No.:*  
Stiftet: 13. oktober 2016  
*Established:* 13 October 2016  
Kommune: Roskilde  
*Municipality:*  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december  
*Financial Year:* 1 January - 31 December

**Direktion**  
*Executive Board*

Michael Willaume Andersen

**Revision**  
*Auditor*

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Rabalderstræde 7, 2. sal  
4000 Roskilde

**Pengeinstitut**  
*Bank*

Nordea

Sydbank

# Ledelsespåtegning

## Management's Statement

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Ejendomsselskabet R.L. 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 - 31. december 2024.

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

Det indstilles på generalforsamlingen at årsregnskabet for 1. januar - 31. december 2025 ikke skal revideres. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 28. juni 2025  
Roskilde, 28 June 2025

Direktion:  
Executive Board

---

Michael Willaume Andersen

*Today the Executive Board have discussed and approved the Annual Report of Ejendomsselskabet R.L. ApS for the financial year 1 January - 31 December 2024.*

*The Annual Report is presented in accordance with the Danish Financial Statements Act.*

*In my opinion the Financial Statements give a true and fair view of the Company's assets, liabilities and financial position at 31 December 2024 and of the results of the Company's operations for the financial year 1 January - 31 December 2024.*

*The Management Commentary includes in my opinion a fair presentation of the matters dealt with in the Commentary.*

*We recommend the general meeting to opt out of audit for the annual report for 1 January - 31 December 2025. The Executive Board consider the conditions for opting out of audit to be fulfilled.*

*I recommend the Annual Report be approved at the Annual General Meeting.*

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## *The Independent Auditor's Report*

**Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet R.L. ApS**

### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet R.L. ApS for regnskabsåret 1. januar - 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 - 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**

**To the Shareholder of Ejendomsselskabet R.L. ApS**

### **Conclusion**

*We have performed an extended review of the Financial Statements of Ejendomsselskabet R.L. ApS for the financial year 1 January - 31 December 2024, which comprise income statement, Balance Sheet, statement of changes in equity and notes, including a summary of significant accounting policies. The Financial Statements are prepared under the Danish Financial Statements Act.*

*Based on the work performed in our opinion, the Financial Statements give a true and fair view of the Company's financial position at 31 December 2024 and of the results of the Company's operations for the financial year 1 January - 31 December 2024 in accordance with the Danish Financial Statements Act.*

### **Basis for Conclusion**

*We conducted our extended review in accordance with the Danish Business Authority's Assurance Standard for Small Enterprises and FSR - Danish Auditors' standard on extended review of Financial Statements prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act. Our responsibilities under those standards and requirements are further described in the "Auditor's Responsibilities for the Extended Review of the Financial Statements" section of our report. We are independent of the Company in accordance with the International Ethics Standards Board for Accountants' International Code of Ethics for Professional Accountants (including International Independence Standards) (IESBA Code), together with the ethical requirements that are relevant to our audit of the financial statements in Denmark, and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with these requirements and the IESBA Code. We believe that the evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our conclusion.*

### **Management's Responsibilities for the Financial Statements**

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## *The Independent Auditor's Report*

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.

*Management is responsible for the preparation of Financial Statements that give a true and fair view in accordance with the Danish Financial Statements Act, and for such Internal control as Management determines is necessary to enable the preparation of Financial Statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.*

*In preparing the Financial Statements, Management is responsible for assessing the Company's ability to continue as a going concern, disclosing, as applicable, matters related to going concern and using the going concern basis of accounting in preparing the Financial Statements unless Management either intends to liquidate the Company or to cease operations, or has no realistic alternative but to do so.*

### **Auditor's Responsibilities for the Extended Review of the Financial Statements**

*Our responsibility is to express a conclusion on the Financial Statements. This requires that we plan and perform procedures in order to obtain limited assurance for our conclusion on the Financial Statements and in addition perform specifically required supplementary procedures to obtain further assurance for our conclusion.*

*An extended review comprises procedures that primarily consist of making inquiries of Management and others within the Company, as appropriate, analytical procedures and the specifically required supplementary procedures as well as evaluation of the evidence obtained.*

*The procedures performed in an extended review are less than those performed in an audit, and accordingly, we do not express an audit opinion on the Financial Statements.*

### **Statement on the Management Commentary**

*Management is responsible for the Management Commentary.*

*Our conclusion on the Financial Statements does not cover the Management Commentary, and we do not express any form of assurance conclusion thereon.*

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## *The Independent Auditor's Report*

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.

Roskilde, den 28. juni 2025  
*Roskilde, 28 June 2025*

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70  
*CVR no.*

Dan R. Petersen  
Statsautoriseret revisor  
*State Authorised Public Accountant*  
MNE-nr. mne33210  
*MNE no.*

*In connection with our extended review of the Financial Statements, our responsibility is to read the Management Commentary and, in doing so, consider whether the Management Commentary is materially inconsistent with the Financial Statements or our knowledge obtained during the extended review, or otherwise appears to be materially misstated.*

*Moreover, it is our responsibility to consider whether the Management Commentary provides the information required under the Danish Financial Statements Act.*

*Based on the work we have performed, we conclude that the Management Commentary is in accordance with the Financial Statements and has been prepared in accordance with the requirements of the Danish Financial Statements Act. We did not identify any material misstatement in the Management Commentary.*

# Ledelsesberetning

## Management Commentary

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at drive virksomhed med køb og salg af ejendomme samt drift, administration, projektudvikling og nybyggeri af samme samt dermed beslægtet virksomhed.

### **Principal activities**

*The company's purpose is to engage in the purchase and sale of real estate, as well as the operation, management, project development, and construction of such properties, along with related business activities.*

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

### **Significant events after the end of the financial year**

*No events have occurred after the end of the financial year of material importance for the Company's financial position.*

# Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Income Statement 1 January - 31 December

	Note	2024 kr. DKK	2023 kr. DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>105.127</b>	<b>-164.907</b>
<hr/>			
<i>Gross profit</i>			
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme <i>Fair value adjustment of investment properties</i>		-1.133.593	265.120
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1.028.466</b>	<b>100.213</b>
<hr/>			
<i>Operating loss</i>			
Andre finansielle indtægter <i>Other financial income</i>	1	1.129.483	1.287.407
Andre finansielle omkostninger <i>Other financial expenses</i>	2	-3.462.319	-3.160.851
<b>Resultat før skat</b>		<b>-3.361.302</b>	<b>-1.773.231</b>
<hr/>			
<i>Loss before tax</i>			
Skat af årets resultat <i>Tax on profit/loss for the year</i>		639.451	390.111
<b>Årets resultat</b>		<b>-2.721.851</b>	<b>-1.383.120</b>
<hr/>			
<i>Loss for the year</i>			
<b>Forslag til resultatdisponering</b> <i>Proposed distribution of profit</i>			
Overført resultat <i>Retained earnings</i>		-2.721.851	-1.383.120
<b>I alt</b>		<b>-2.721.851</b>	<b>-1.383.120</b>
<hr/>			
<i>Total</i>			

# Balance 31. december

Balance Sheet at 31 December

<b>Aktiver</b> <i>Assets</i>	Note	2024 kr. DKK	2023 kr. DKK
Investeringsejendomme <i>Investment properties</i>		11.900.000	13.015.120
<b>Materielle anlægsaktiver</b> <i>Property, plant and equipment</i>	3	<b>11.900.000</b>	<b>13.015.120</b>
Kapitalandele i dattervirksomheder <i>Investments in subsidiaries</i>		78.100.000	78.100.000
<b>Finansielle anlægsaktiver</b> <i>Financial non-current assets</i>	4	<b>78.100.000</b>	<b>78.100.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>90.000.000</b>	<b>91.115.120</b>
<hr/> <i>Non-current assets</i>			
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder <i>Receivables from group enterprises</i>		31.145.913	27.629.805
Udsudte skatteaktiver <i>Deferred tax assets</i>		324.960	0
Andre tilgodehavender <i>Other receivables</i>		20.070	36.357
Tilgodehavende selskabsskat <i>Corporation tax receivable</i>		76.000	253.782
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag <i>Joint tax contribution receivable</i>		553.460	177.149
<b>Tilgodehavender</b> <i>Receivables</i>		<b>32.120.403</b>	<b>28.097.093</b>
Likvide beholdninger <i>Cash and cash equivalents</i>		75.555	42.082
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>32.195.958</b>	<b>28.139.175</b>
<hr/> <i>Current assets</i>			
<b>Aktiver</b>		<b>122.195.958</b>	<b>119.254.295</b>
<hr/> <i>Assets</i>			

# Balance 31. december

Balance Sheet at 31 December

<b>Passiver</b> <i>Equity and liabilities</i>	Note	2024 kr. DKK	2023 kr. DKK
Anpartskapital <i>Share capital</i>		50.000	50.000
Overført resultat <i>Retained earnings</i>		49.827.816	52.549.667
<b>Egenkapital</b>		<b>49.877.816</b>	<b>52.599.667</b>
<hr/> <b>Equity</b>			
Hensættelse til udskudt skat <i>Provision for deferred tax</i>		0	225.779
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>0</b>	<b>225.779</b>
<hr/> <b>Provisions</b>			
Gæld til pengeinstitutter <i>Bank loan</i>		17.734.811	12.791.931
Gæld til tilknyttede virksomheder <i>Payables to group enterprises</i>		54.169.380	49.143.002
Deposita <i>Deposits</i>		150.458	89.414
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b> <i>Non-current liabilities</i>	5	<b>72.054.649</b>	<b>62.024.347</b>

## Balance 31. december

Balance Sheet at 31 December

### Passiver (fortsat)

Equity and liabilities (continued)

	Note	2024 kr. DKK	2023 kr. DKK
Forudbetalt leje <i>Prepayments from customers</i>		31.424	11.388
Leverandører af varer og tjenesteydelser <i>Trade payables</i>		87.048	122.590
Skyldigt sambeskatningsbidrag <i>Joint tax contribution payable</i>		140.864	0
Anden gæld <i>Other liabilities</i>		4.157	4.270.524
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> <i>Current liabilities</i>		<b>263.493</b>	<b>4.404.502</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>72.318.142</b>	<b>66.428.849</b>
<hr/> <i>Liabilities</i>			
<b>Passiver</b>		<b>122.195.958</b>	<b>119.254.295</b>
<hr/> <i>Equity and liabilities</i>			
Eventualposter mv. <i>Contingencies etc.</i>	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser <i>Charges and securities</i>	7		
Medarbejderforhold <i>Staff costs</i>	8		

# Egenkapitalopgørelse

## Equity

kr. DKK	Anpartskapital <i>Share capital</i>	Overført resultat <i>Retained earnings</i>	I alt <i>Total</i>
Egenkapital 1. januar 2024 <i>Equity at 1 January 2024</i>	50.000	52.549.667	52.599.667
Forslag til resultatdisponering <i>Proposed profit allocation</i>		-2.721.851	-2.721.851
<b>Egenkapital 31. december 2024</b> <i>Equity at 31 December 2024</i>	<b>50.000</b>	<b>49.827.816</b>	<b>49.877.816</b>

# Noter

## Notes

	2024 kr. DKK	2023 kr. DKK
<b>1   Andre finansielle indtægter</b>		
<i>Other financial income</i>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder <i>Group enterprises</i>	1.127.502	1.287.407
Finansielle indtægter i øvrigt <i>Other interest income</i>	1.981	0
	<b>1.129.483</b>	<b>1.287.407</b>

## 2 | Andre finansielle omkostninger

<i>Other financial expenses</i>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder <i>Group enterprises</i>	2.172.724	2.387.857
Finansielle omkostninger i øvrigt <i>Other interest expenses</i>	1.289.595	772.994
	<b>3.462.319</b>	<b>3.160.851</b>

## 3 | Materielle anlægsaktiver

<i>Property, plant and equipment</i>		Investeringsejend omme <i>Investment properties</i>
kr.		
DKK		
Kostpris 1. januar 2024 <i>Cost at 1 January 2024</i>		10.720.051
Tilgang <i>Additions</i>		18.473
<b>Kostpris 31. december 2024</b> <i>Cost at 31 December 2024</i>		<b>10.738.524</b>
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2024 <i>Value adjustment of fair value at 1 January 2024</i>		2.295.069
Årets værdireguleringer <i>Value adjustments of the year</i>		-1.133.593
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2024</b> <i>Value adjustment of fair value at 31 December 2024</i>		<b>1.161.476</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024</b>		<b>11.900.000</b>
<i>Carrying amount at 31 December 2024</i>		

# Noter

## Notes

### 3 | Materielle anlægsaktiver (fortsat)

*Tangible fixed assets (continued)*

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

*The carrying amount of property, plant and equipment includes investment property measured at fair value by the following amounts:*

kr. DKK	Lundegade 11
Dagsværdi 31. december 2024 <i>Fair value at 31 December 2024</i>	11.900.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen <i>Value adjustment in the year recognised in the Income Statement</i>	-1.133.593

Investeringsejendommen består af boligudlejning beliggende centralt i Helsingør tæt på stationen og centrum. Investeringsejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af ejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Det normaliserede driftsafkast vurderes at udgøre TDKK 521 samlet set for ejendommene, hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på TDKK 0,77. Der forventes en høj udlejningsprocent mod 0% tomgang.

Ved beregningen er anvendt et afkastkrav før skat i på 4,66%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravene svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende boligsejendomme i Helsingør/ Nordsjælland.

Fastsættelse af dagsværdi af investeringsejendommene er baseret på skøn og værdien kan påvirkes af en række usikre faktorer, herunder den forventede udvikling på ejendomsmarkedet og ejendommens attraktivitet. Det er ledelsens vurdering, at den opgjorte værdi på TDKK 11.900 er det bedste udtryk for ejendommens dagsværdi pr. 31. december 2024, men kan afvige fra den faktiske salgspris, hvis ejendommen skulle søges solgt med rimelig tid til markedsføring og forhandling, og sådanne afvigelser kan være betydelige i forhold til den af ledelsen opgjorte dagsværdi.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i et gennemsnitligt afkastkrav på +0,5% eller -0,5% vil resultere i en dagsværdi på henholdsvis TDKK 10.286 og TDKK 12.715.

# Noter

## Notes

### 3 | Materielle anlægsaktiver (fortsat)

#### *Tangible fixed assets (continued)*

The investment property consists of residential rental units located centrally in Helsingør, close to the train station and city center. The fair value of the investment property is assessed using an income-based valuation model, where the value is determined based on the property's operating income and an individually determined required rate of return.

The normalized operating income is estimated at TDKK 521 in total for the properties, based on an average annual rent of TDKK 0.77 per square meter. A high occupancy rate is expected, with a vacancy rate close to 0%.

The valuation is based on a pre-tax required rate of return of 4.66%, determined with consideration to the prevailing conditions in the property market as of the balance sheet date, the type of property, the location of the properties, etc. The applied rate of return also corresponds to the general return requirements for comparable residential properties in Helsingør/ North Zealand.

The determination of fair value for the investment properties is based on estimates, and the value may be affected by a number of uncertain factors, including the expected development in the real estate market and the attractiveness of the properties. Management assesses that the determined value of TDKK 11,900 represents the best estimate of the fair value of the properties as of 31 December 2024. However, this value may differ from the actual selling price if the property were to be sold within a reasonable period for marketing and negotiation, and such deviations may be significant compared to the fair value determined by management.

Changes in the estimated required rate of return for investment properties will affect the recognized value of investment properties in the balance sheet as well as the fair value adjustment in the income statement.

A change in the average required rate of return of +0.5% or -0.5% would result in a fair value of TDKK 10,286 and TDKK 12,715.

### 4 | Finansielle anlægsaktiver

#### *Financial non-current assets*

	Kapitalandele i dattervirk- somheder Investments in subsidiaries
kr.	
DKK	
Kostpris 1. januar 2024 <i>Cost at 1 January 2024</i>	78.100.000
Kostpris 31. december 2024 <i>Cost at 31 December 2024</i>	78.100.000
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024</b>	<b>78.100.000</b>
<i>Carrying amount at 31 December 2024</i>	

# Noter

## Notes

### 5 | Langfristede gældsforpligtelser

#### Long-term liabilities

kr.	31/12 2024 gæld i alt 31/12 2024 total liabilities	Afdrag næste år Repayment next year	Restgæld efter 5 år Debt outstanding after 5 years	31/12 2023 gæld i alt 31/12 2023 total liabilities
Gæld til pengeinstitutter <i>Bank loan</i>	17.734.811	0	0	12.791.931
Gæld til tilknyttede virksomheder <i>Payables to group enterprises</i>	54.169.380	0	54.169.380	49.143.002
Deposita <i>Deposits</i>	150.458	0	0	89.414
	<b>72.054.649</b>	<b>0</b>	<b>54.169.380</b>	<b>62.024.347</b>

### 6 | Eventualposter mv.

#### Contingencies etc.

#### Hæftelse i sambeskatningen

##### Joint liabilities

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst udgør 0 tkr. pr. balancedagen.

*The Danish companies of the group is jointly and severally liable for tax on the group's jointly taxed income and for certain possible withholding taxes such as dividend tax and royalty tax, and for the joint registration of VAT.*

*Tax payable of the group's jointly taxed income amounts to DKK ('000) 0 at the Balance Sheet date.*

### 7 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

#### Charges and securities

Selskabet har hæftelser i ejendommen på 7.389 tdkk i form af pantebreve. Ejendommen har en regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.24 på 11.900 tdkk.

*The company has liabilities on the property of 7,389 thousand DKK in the form of mortgage bonds. The property has an accounting value as of December 31, 2024, of 11,900 thousand DKK.*

Selskabet har givet tilbagetrædelse for deres tilgodehavende på 29.778.736 dkk hos datterselskaber

*The company has provided withdrawal for their receivable of 29,778,736 DKK from subsidiaries.*

### 8 | Medarbejderforhold

#### Staff costs

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:

1

1

*Average number of full time employees*

## Anvendt regnskabspraksis

### Accounting Policies

Årsrapporten for Ejendomsselskabet R.L. ApS for 2024 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

*The Annual Report of Ejendomsselskabet R.L. ApS for 2024 has been presented in accordance with the provisions of the Danish Financial Statements Act for enterprises in reporting class B and certain provisions applying to reporting class C.*

*The Annual Report is prepared consistently with the accounting principles applied last year.*

## Resultatopgørelsen

### Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige produktions-, salgs-, leverings- og administrationsomkostninger, herunder omkostninger til energi, markedsføring, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer lægges til kostprisen på investeringsaktiverne, og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af nyanskaffelser og forbedringer.

### Indtægter af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder

Udbytte fra kapitalandele af dattervirksomheder indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer. Ved afhændelser indregnes eventuel fortjeneste, når de økonomiske rettigheder knyttet til de solgte kapitalandele overføres, dog tidligst når fortjenesten er realiseret eller anses som realisabel. Desuden indgår realiserede tab udover nedskrivninger, når sådanne må konstateres.

## Income Statement

### Rental income

*Rental income is accrued to cover the period up to the end of the financial year. Payments charged to cover heating are not included in rental income.*

### Other external expenses

*Other external expenses include other production, sales, delivery and administrative costs, including costs of energy, marketing, premises, loss on bad debts, lease expenses, etc*

### Fair value adjustment of investments properties

*The value adjustment of investments properties is recognised in the Income Statement. Improvements are added to the cost price of the investment assets, and the basis for the value adjustments of the year is the fair value at beginning of the year with addition of acquisitions and improvements.*

### Income from investments in subsidiaries and associates

*Dividend from subsidiaries is recognised in the financial year in which the dividend is declared. In connection with transfers, potential profits are recognised when the economic rights related to the sold equity interests are transferred, however, at the earliest when the profit has been realised or is regarded as realisable. Moreover, realised losses other than impairments are included where identified.*

# Anvendt regnskabspraksis

## Accounting Policies

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

### 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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

### Financial income and expenses

Financial income and expenses include interest income and expenses, financial expenses of finance leases, realised and unrealised gains and losses arising from securities, debt and transactions in foreign currencies, as well as charges and allowances under the tax-on-account scheme, etc. Financial income and expenses are recognised by the amounts that relate to the financial year. Interest income and expenses are calculated on amortised cost prices.

### Tax

The tax for the year, which consists of the current tax for the year and changes in deferred tax, is recognised in the Income Statement by the share that may be attributed to the profit for the year, and is recognised directly in equity by the share that may be attributed to entries directly to equity.

## Balance Sheet

### Property, plant and equipment

Investment properties are initially recognised at cost, which comprise the purchase price and possible direct costs related to the properties. The investment properties are subsequently recognised at fair value corresponding to the market value of the properties. Changes in the fair market value are recognised in the Income Statement

Properties under construction are recognised at cost.

The fair value of investment properties is assessed by means of a return-based valuation model according to which the value is calculated on the basis of the returns from operating the investment properties and an individually determined requirement for returns.

Subsequent costs are added to the purchase price of the investment properties, when it is likely that the payment will lead to future economic benefits to the Company. Other costs of repairs and maintenance are recognised in the Income Statement on payment.

# Anvendt regnskabspraksis

## Accounting Policies

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

### Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Ved køb af virksomheder inden for koncernen anvendes sammenlægningsmetoden, hvor sammenlægningen anses for sket fra den tidligste regnskabsperiode, der indgår i regnskabet og med anvendelse af bogførte værdier på de overtagne aktiver og forpligtelser.

Forskellen mellem anskaffelsessummen og bogførte værdier føres direkte på egenkapitalen.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

### Tilgodehavender

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

*Profit or loss from sale of tangible fixed assets is stated as the difference between the sales price less costs of sale and the carrying amount at the date of sale. Profits or losses are recognised in the Income Statement.*

### Financial non-current assets

*Equity investments in subsidiaries are measured at cost. If the cost exceeds the net realisable value, this is written down to the lower value.*

*The combination method is applied when acquiring enterprises within the Group, where the combination is regarded as completed from the earliest financial period included in the Financial Statements, and by using the carrying amounts of the assets and liabilities acquired.*

*The difference between the acquisition cost and carrying amounts is recognised directly in equity.*

### Impairment of fixed assets

*The carrying amount of fixed assets, which are not measured at fair value, are assessed annually for indications of impairment other than that reflected by amortisation and depreciation.*

*In the event of impairment indications, an impairment test is made for each asset or group of assets, respectively. If the recoverable amount is lower than the carrying amount, the asset is written down to the recoverable amount.*

*The recoverable amount is calculated at the higher of the capital value and the sales value less expected costs of a sale. The capital value is determined as the Company's share in the current value of the net cash flows which the subsidiary is expected to generate through its activities and from sale of assets after the end of their useful lives. A discount rate is used which reflects the risk-free market rate and the owners' minimum return on interest requirements for similar assets. The growth rate in the terminal period is determined in accordance with the standards within the industry.*

### Receivables

*Receivables are measured at amortised cost which usually corresponds to nominal value. The value is written down to meet expected losses.*

# Anvendt regnskabspraksis

## Accounting Policies

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonterings-sats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

*Write-off is performed to provide for losses when an objective indication has been assessed to have incurred that a receivable or a portfolio of receivables are impaired. If there is an objective indication that an individual receivable is impaired, the write-off is performed at individual level.*

*Receivables for which there are no objective indication of impairment at individual level are assessed at portfolio level for objective indication of impairment. The portfolios are primarily based on the debtors' registered office and credit rating in accordance with the Company's policy for credit risk management. The objective indicators, which are applied for portfolios, are determined based on the historical loss experiences.*

*Write-off is determined as the difference between the carrying amount of receivables and the present value of the expected cash flows, including realisable value of any received collaterals. The effective interest rate is used as discount rate for the single receivable or portfolio.*

### Tax payable and deferred tax

*Current tax liabilities and receivable current tax are recognised in the Balance Sheet as the calculated tax on the taxable income for the year, adjusted for tax on the taxable income for previous years and taxes paid on account.*

*The Company is subject to joint taxation with Danish Group companies. The current corporation tax is distributed among the joint taxable companies in proportion to their taxable income and with full allocation and refund related to tax losses. The joint taxable companies are included in the tax-on-account scheme. Joint taxation contributions receivable and payable are recognised in the Balance Sheet under current assets and liabilities, respectively.*

*Deferred tax is measured on the temporary differences between the carrying amount and the tax value of assets and liabilities.*

# Anvendt regnskabspraksis

## Accounting Policies

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu 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 forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominal værdi.

*Deferred tax assets, including the tax value of tax loss carryforwards, are measured at the amount at which the asset is expected to be used within a reasonable number of years, either by setoff against tax on future earnings or by setoff against deferred tax liabilities within the same legal tax entity.*

*Deferred tax is measured on the basis of the tax rules and tax rates that under the legislation in force on the Balance Sheet date will be applicable when the deferred tax is expected to crystallise as current tax. Any changes in the deferred tax resulting from changes in tax rates, are recognised in the income statement, except from items recognised directly in equity.*

### Liabilities

*Financial liabilities are recognised at the time of borrowing by the amount of proceeds received less transaction costs. In subsequent periods, the financial liabilities are measured at amortised cost equal to the capitalised value when using the effective interest, the difference between the proceeds and the nominal value being recognised in the Income Statement over the loan period.*

*The amortised cost of current liabilities corresponds usually to the nominal value.*