



# RSM

**RSM Danmark**

Statsautoriseret  
Revisionspartnerselskab

Kingosvej 3  
2630 Taastrup  
T + 45 43 99 92 92  
CVR nr: 25 49 21 45

taastrup@rsm.dk  
www.rsm.dk

# A. J. S. A. ApS

Lykkegårdsvej 4, 4000 Roskilde

CVR-nr. 31 17 85 92

## Årsrapport

**1. januar - 31. december 2024**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 12. juni 2025.

---

Anders Joachim Svitzer Andersen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for A. J. S. A. ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 12. juni 2025

### **Direktion**

Anders Joachim Svitzer Andersen  
direktør

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til anpartshaveren i A. J. S. A. ApS

### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for A. J. S. A. ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. 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 revisorer 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 revisorerets 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 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.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

---

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

Taastrup, den 12. juni 2025

### **RSM Danmark**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 25 49 21 45

**Jens Schnack-Petersen**

statsautoriseret revisor  
mne48507

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	A. J. S. A. ApS Lykkegårdsvej 4 4000 Roskilde
	CVR-nr.: 31 17 85 92
	Stiftet: 15. januar 2008
	Hjemsted: Roskilde
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 17. regnskabsår
<b>Direktion</b>	Anders Joachim Svitzer Andersen, direktør
<b>Revision</b>	RSM Danmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Kingosvej 3 2630 Taastrup
<b>Dattervirksomheder</b>	Brøndby Stilladser ApS, Taastrup AJSA Spain Investment S.L., Malaga
<b>Kapitalinteresser</b>	Andersen Erhvervsudlejning ApS, Stenløse Svitzer Andersen Ejendomme ApS, Taastrup Dansk Køreplade Udlejning ApS, Allerød Trams Am See ApS, Viborg

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for A. J. S. A. ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Vareforbrug omfatter omkostninger til køb af råvarer og hjælpematerialer med fradrag af rabatter samt årets forskydning i varebeholdninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til virksomhedens primære drift, der er afholdt i årets løb.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat efter.

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af kapitalinteressernes resultat efter.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder. Modervirksomheden er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdireguleringer af investeringsejendomme”.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle anlægsaktiver

#### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser indregnes og måles efter den indre værdis metode. Indre værdis metode anvendes som en konsolideringsmetode.

For væsentlige aktiver og forpligtelser, der er indregnet i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser, men ikke findes i modervirksomheden, er følgende regnskabspraksis anvendt:

#### *Materielle anlægsaktiver:*

- Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.
- Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.
- Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger samt nedskrivninger.

#### *Værdipapirer og kapitalandele:*

- Værdipapirer og kapitalandele, der ikke er kapitalandele i tilknyttede eller associerede virksomheder måles til dagsværdi på balancedagen. Dog måles kapitalandele, der ikke er børsnoterede, til kostpris eller gen-indvindingsværdi, såfremt denne er lavere.

#### *Tilgodehavender:*

- Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

#### *Gældsforpligtelser:*

- Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoposkrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser overføres under egenkapitalen til reserve for nettoposkrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra tilknyttede virksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Andre værdipapirer

Værdipapirer, der er indregnet under anlægsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs.

Andre værdipapirer, som ikke er børsnoterede, måles til kostpris. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

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

### Værdipapirer

Værdipapirer, der er indregnet under omsætningsaktiver, består af børsnoterede aktier, der måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede kapitalandele måles til kostpris. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Egenkapital

#### Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### Selskabsskat og udskudt skat

A. J. S. A. ApS hæfter som administrationsselskab for dattervirksomhedernes selskabsskatter over for skattemyndighederne.

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

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder” eller ”Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder”.

### Gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>32.534</b>	<b>2.766.358</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	-200.000	15.000
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-1.562.132	-1.512.634
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>-1.729.598</b>	<b>1.268.724</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	7.116.965	6.619.498
Indtægter af kapitalinteresser	952.564	4.461.901
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	17.865	0
3 Andre finansielle indtægter	602.971	130.258
4 Øvrige finansielle omkostninger	-780.614	-413.586
<b>Resultat før skat</b>	<b>6.180.153</b>	<b>12.066.795</b>
5 Skat af årets resultat	265.538	-115.808
<b>Årets resultat</b>	<b>6.445.691</b>	<b>11.950.987</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-7.680.519	14.128.508
Overføres til overført resultat	14.126.210	0
Disponeret fra overført resultat	0	-2.177.521
<b>Disponeret i alt</b>	<b>6.445.691</b>	<b>11.950.987</b>

## Balance 31. december

Aktiver		
Note	2024	2023
<b>Anlægsaktiver</b>		
6 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	12.790.759	14.352.891
7 Investeringsejendomme	2.000.000	2.200.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>14.790.759</u>	<u>16.552.891</u>
8 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	9.842.020	17.075.103
9 Kapitalinteresser	10.059.909	6.107.345
10 Andre værdipapirer og kapitalandele	1.547.660	797.660
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>21.449.589</u>	<u>23.980.108</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>36.240.348</u></b>	<b><u>40.532.999</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	800.850
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	7.591.022	9.145.905
Tilgodehavender hos kapitalinteresser	627.365	2.430.201
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	1.981.078	1.885.677
Andre tilgodehavender	1.220.667	1.015.889
Tilgodehavender i alt	<u>11.420.132</u>	<u>15.278.522</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	9.292.752	0
Værdipapirer i alt	<u>9.292.752</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger	63.950	2.810.850
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>20.776.834</u></b>	<b><u>18.089.372</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>57.017.182</u></b>	<b><u>58.622.371</u></b>

## Balance 31. december

<b>Passiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	15.317.549	22.998.068
Overført resultat	30.811.394	16.685.184
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>46.253.943</u></b>	<b><u>39.808.252</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	1.782.034	1.694.978
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>1.782.034</u></b>	<b><u>1.694.978</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Leverandører af varer og tjenesteydelser	31.250	31.250
Gæld til tilknyttede virksomheder	7.236.220	14.350.048
Selskabsskat	1.255.604	1.813.137
Anden gæld	458.131	924.706
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	8.981.205	17.119.141
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>8.981.205</u></b>	<b><u>17.119.141</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>57.017.182</u></b>	<b><u>58.622.371</u></b>

- 1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter
- 11 Oplysninger om dagsværdi
- 12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 13 Eventualposter

## Egenkapitalopgørelse

---

	Virksomhedskapital	Reserve for nettoopskrivning efter den indreværdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	125.000	22.998.068	16.685.184	39.808.252
Resultatandel	0	-7.680.519	14.126.210	6.445.691
	<b>125.000</b>	<b>15.317.549</b>	<b>30.811.394</b>	<b>46.253.943</b>

## Noter

	2024	2023
<b>1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter</b>		
Selskabets væsentligste aktivitet består af kapitalbesiddelse og investering i værdipapirer.		
<b>2. Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
<b>3. Andre finansielle indtægter</b>		
Renter, Spar Nord	901	758
Renter, udlån	204.778	82.500
Svitzer Andersen Ejendomme ApS	29.300	47.000
Udbytte, porteføljeaktier	48.355	0
Kursregulering af værdipapirer, der er omsætningsaktiver	319.637	0
	<b>602.971</b>	<b>130.258</b>
<b>4. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	725.093	282.878
Andre finansielle omkostninger	55.521	130.708
	<b>780.614</b>	<b>413.586</b>
<b>5. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	-352.594	115.808
Årets regulering af udskudt skat	87.056	0
	<b>-265.538</b>	<b>115.808</b>

## Noter

	31/12 2024	31/12 2023
<b>6. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris primo	22.039.179	18.536.683
Tilgang i årets løb	0	3.502.496
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>22.039.179</b>	<b>22.039.179</b>
Af- og nedskrivninger primo	-7.686.288	-6.173.654
Årets afskrivninger	-1.562.132	-1.512.634
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-9.248.420</b>	<b>-7.686.288</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>12.790.759</b>	<b>14.352.891</b>
<b>7. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	2.100.000	2.100.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>2.100.000</b>	<b>2.100.000</b>
Regulering til dagsværdi primo	100.000	85.000
Årets regulering til dagsværdi	-200.000	15.000
<b>Regulering til dagsværdi ultimo</b>	<b>-100.000</b>	<b>100.000</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>2.000.000</b>	<b>2.200.000</b>

Selskabets investeringsejendomme består af én boligejendom på i alt 74 m<sup>2</sup> beliggende i Farum.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser.

## Noter

---

### 7. Investeringsejendomme (fortsat)

Den anvendte afkastmodel, som har været anvendt konsistent i mange år, indeholder følgende hovedelementer:

Aktuel lejeindtægt

+/- Reguleringer til lejen

- Vedligeholdelsesomkostninger

- Driftsomkostninger

- Administration

= Reguleret driftsresultat

/ Afkastprocent

= Bruttoværdi

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type, beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

### Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 2.000 t.kr. pr. 31. december 2024. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med 200 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 300 t.kr.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op og nedadgående retning.

Afkast %	Værdi af ejendomsportefølje	Regnskabsmæssig værdi	Regulering
4,00%	2.300.000	2.000.000	300.000
5,00%	1.800.000	2.000.000	-200.000

## Noter

	<u>31/12 2024</u>	<u>31/12 2023</u>	
<b>8. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>			
Kostpris primo	106.380	1.153.488	
Afgang i årets løb	0	-1.047.108	
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>106.380</u></b>	<b><u>106.380</u></b>	
Opskrivninger primo	16.968.723	27.732.715	
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	7.116.965	6.619.498	
Udbytte	-14.350.048	0	
Nettoeffekt ved fusion og virksomhedskøb	0	-17.383.490	
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b><u>9.735.640</u></b>	<b><u>16.968.723</u></b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>9.842.020</u></b>	<b><u>17.075.103</u></b>	
<b>Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter</b>			
	<b>Ejerandel</b>	<b>Egenkapital</b>	<b>Årets resultat</b>
Brøndby Stilladser ApS, Taastrup	100 %	9.748.661	7.023.606
AJSA Spain Investment S.L., Malaga	100 %	93.359	93.359
		<b><u>9.842.020</u></b>	<b><u>7.116.965</u></b>

## Noter

	31/12 2024	31/12 2023	
<b>9. Kapitalinteresser</b>			
Kostpris primo	78.000	78.000	
Tilgang i årets løb	4.400.000	0	
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>4.478.000</b>	<b>78.000</b>	
Opskrivninger primo	4.629.345	1.567.444	
Årets resultat	952.564	4.461.901	
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>5.581.909</b>	<b>6.029.345</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>10.059.909</b>	<b>6.107.345</b>	
<b>Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter</b>			
	<b>Ejerandel</b>	<b>Egenkapital</b>	<b>Årets resultat</b>
Andersen Erhvervsudlejning ApS, Stenløse	50 %	8.708.938	203.007
Svitzer Andersen Ejendomme ApS, Taastrup	50 %	-49.820	-119.510
Dansk Køreplade Udlejning ApS, Allerød	50 %	1.185.115	345.395
Trams Am See ApS, Viborg	20 %	25.564.412	8.590.560
		<b>35.408.645</b>	<b>9.019.452</b>
<b>10. Andre værdipapirer og kapitalandele</b>			
Kostpris primo		797.660	797.660
Tilgang i årets løb		750.000	0
<b>Kostpris ultimo</b>		<b>1.547.660</b>	<b>797.660</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b>1.547.660</b>	<b>797.660</b>

## Noter

---

### 11. Oplysninger om dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>	<u>Børsnoterede aktier</u>
Dagsværdi ultimo	2.000.000	9.292.752
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>-200.000</u>	<u>319.637</u>

### 12. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 808 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

### 13. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet er administrationsselskab i den nationale sambeskatning og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.