

# Ejendomsselskabet af 1. maj 2007 ApS

Tølløsevej 4, 4340 Tølløse  
CVR-nr. 30 59 66 33

## Årsrapport for 2024

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 25.06.25

Thomas Westermann  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 18

---

---

**Selskabet**

---

Ejendomsselskabet af 1. maj 2007 ApS  
Tølløsevej 4  
4340 Tølløse  
Hjemsted: Tølløse  
CVR-nr.: 30 59 66 33  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Thomas Westermann

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Godkendt Revisionspartnerselskab

---

**Modervirksomhed**

---

Westermann Holding ApS, Tølløse

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24 for Ejendomsselskabet af 1. maj 2007 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

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.

Tølløse, den 25. juni 2025

**Direktionen**

Thomas Westermann

## Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

### Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet af 1. maj 2007 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 1. maj 2007 ApS for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder oplysning om anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Holbæk, den 25. juni 2025

#### **Beierholm**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Randi Landergreen Andersen

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne48475

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i investering i fast ejendom samt virksomhed beslægtet hermed.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.24 - 31.12.24 udviser et resultat på DKK -550.080 mod DKK -191.341 for tiden 01.01.23 - 31.12.23. Balancen viser en egenkapital på DKK -220.668.

#### *Væsentlig usikkerhed om fortsat drift*

Ejendommen i selskabet er kondemneret pr. 24. juni 2025 og forventes solgt som byggegrund.

Hovedaktionær og søsterselskab har givet tilsagn om at dække de kreditorer, som måtte være udestående efter salget af ejendommen.

Ledelsen forventer at afvikle selskaber efter at ejendommen er solgt og har på den baggrund aflagt årsregnskabet efter realisationsprincippet.

## Resultatopgørelse

Note	2024 DKK	2023 DKK
<b>Bruttoresultat</b>	<b>-48.007</b>	<b>14.594</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-471.526	-178.474
<b>Resultat før dagsværdireguleringer</b>	<b>-519.533</b>	<b>-163.880</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	-5.000
Andre driftsomkostninger	-16.036	0
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>-535.569</b>	<b>-168.880</b>
2 Finansielle indtægter	13.151	27.347
3 Finansielle omkostninger	-45.612	-55.619
<b>Resultat før skat</b>	<b>-568.030</b>	<b>-197.152</b>
Skat af årets resultat	17.950	5.811
<b>Årets resultat</b>	<b>-550.080</b>	<b>-191.341</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	-550.080	-191.341
<b>I alt</b>	<b>-550.080</b>	<b>-191.341</b>

<b>AKTIVER</b>		31.12.24	31.12.23
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	300.000	1.220.362
4	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>300.000</b>	<b>1.220.362</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>300.000</b>	<b>1.220.362</b>
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	124.729	2.061.887
	Tilgodehavende selskabsskat	17.950	5.811
	Andre tilgodehavender	6.259	13.310
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>148.938</b>	<b>2.081.008</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>2.797</b>	<b>14.156</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>151.735</b>	<b>2.095.164</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>451.735</b>	<b>3.315.526</b>

	31.12.24	31.12.23
Note	DKK	DKK
<b>PASSIVER</b>		
Selskabskapital	125.000	125.000
Overført resultat	-345.668	204.412
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-220.668</b>	<b>329.412</b>
5 Gæld til realkreditinstitutter	570.995	911.401
5 Deposita	21.150	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>592.145</b>	<b>911.401</b>
5 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	50.000	50.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	28.544	38.813
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	1.985.784
Anden gæld	1.714	116
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>80.258</b>	<b>2.074.713</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>672.403</b>	<b>2.986.114</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>451.735</b>	<b>3.315.526</b>
6 Eventualforpligtelser		
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.24 - 31.12.24			
Saldo pr. 01.01.24	125.000	204.412	329.412
Forslag til resultatdisponering	0	-550.080	-550.080
Saldo pr. 31.12.24	125.000	-345.668	-220.668

### 1. Væsentlig usikkerhed om fortsat drift

Ejendommen i selskabet er kondemneret pr. 24. juni 2025 og forventes solgt som byggegrund.

Hovedaktionær og søsterselskab har givet tilsagn om at dække de kreditorer, som måtte være udestående efter salget af ejendommen.

Ledelsen forventer at afvikle selskaber efter at ejendommen er solgt og har på den baggrund aflagt årsregnskabet efter realisationsprincippet.

---

	2024	2023
	DKK	DKK

---

### 2. Finansielle indtægter

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	5.657	14.273
Øvrige finansielle indtægter	7.494	13.074
I alt	13.151	27.347

---

### 3. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger i øvrigt	43.807	46.216
Øvrige finansielle omkostninger	1.805	9.403
I alt	45.612	55.619

---

**4. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.01.24	1.220.362
Afgang i året	-448.836
Kostpris pr. 31.12.24	771.526
Nedskrivninger i året	-471.526
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.24	-471.526
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.24	300.000

**5. Langfristede gældsforpligtelser**

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.24	Gæld i alt 31.12.23
Gæld til realkreditinstitutter	50.000	370.995	620.995	961.401
Deposita	0	21.150	21.150	0
I alt	50.000	392.145	642.145	961.401

## **6. Eventualforpligtelser**

### *Andre eventualforpligtelser*

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter for de sambeskattede selskaber.

## **7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 621 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 300.

## 8. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

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

Årsregnskabet aflægges efter realisationsprincippet. Anvendt regnskabspraksis i årsrapporten er uændret i forhold til tidligere år, men anvendelse af reglerne om indregning, måling og klassifikation er sket under hensyntagen til, at selskabets aktiver og forpligtelser forventes realiseret som følge af salg af selskabets ejendom, og forventet senere afvikling af selskabet. Sammenligningstillene er ikke tilpasset.

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.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttoresultat

Bruttoresultat indeholder lejeindtægter, andre driftsindtægter og ejendomsomkostninger 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.

**8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -****Andre driftsindtægter**

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder lejeindtægter, negativ goodwill og gevinster ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

**Ejendomsomkostninger**

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

**Af- og nedskrivninger**

Afskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Bygninger	50	100

Grunde afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

**Dagsværdiregulering af investeringsejendomme**

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes gevinster og tab ved salg af investeringsejendomme.

## 8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter omkostninger af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder omkostninger ved udlejningsaktivitet og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger m.v.

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

### 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

#### *Investeringsjendomme*

Investeringsjendomme 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. Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Investeringsjendomme måles efterfølgende i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

## 8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Kostprisen for investeringsejendomme opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Investeringsejendomme afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

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

### Nedskrivning af anlægsaktiver

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

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

### Tilgodehavender

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

## 8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### 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.

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.