PKF Munkebo Eriksen Funch
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Hovedvejen 56
DK-2600 Glostrup
CVR-nr. 14 11 92 99

(+45) 43 96 06 56
pkf@pkf.dk
www.pkf.dk

# Ejendomsselskabet Annebergparken ApS

**Kornbakken 14, 2970 Hørsholm**

**CVR-nr. 38 82 04 43**

## Årsrapport

## 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 11. juli 2025.

Henning Viby
Dirigent

**PKF Munkebo Eriksen Funch, Statsautoriseret Revisionsaktieselskab,** is a member of PKF Global, the network of member firms of PKF International Limited, each of which is a separate and independent legal entity and does not accept any responsibility or liability for the actions or inactions of any individual member or correspondent firm(s).

# Indholdsfortegnelse


| | Side |
|---|---|
| **Påtegninger** | |
| Ledelsespåtegning | 1 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 2 |
| **Ledelsesberetning** | |
| Selskabsoplysninger | 5 |
| Ledelsesberetning | 6 |
| **Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024** | |
| Anvendt regnskabspraksis | 7 |
| Resultatopgørelse | 12 |
| Balance | 13 |
| Egenkapitalopgørelse | 15 |
| Noter | 16 |

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2024 for Ejendomsselskabet Annebergparken 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hørsholm, den 11. juli 2025

**Direktion**

Henning Viby

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

**Til anpartshaverne i Ejendomsselskabet Annebergparken ApS**

**Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Annebergparken ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er 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 revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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 revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

**Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift**

Uden at modificere vores konklusion, henviser vi til note 1, som omtaler, at regnskabet er aflagt med fortsat drift for øje. Den fortsatte drift forudsætter, at de eksisterende kreditfaciliteter opretholdes og i fornødent omfang udbygges.

Vores konklusion er ikke modificeret som følge af dette forhold.

**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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

**Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

**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 revision 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 revisionen 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.

Glostrup, den 11. juli 2025

**PKF Munkebo Eriksen Funch**
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 14 11 92 99

Peter Krogsrud Eriksen
Statsautoriseret revisor
mne34335

## Selskabsoplysninger

| | | |
|---|---|---|
| **Selskabet** | Ejendomsselskabet Annebergparken ApS<br>Kornbakken 14<br>2970 Hørsholm | |
| | CVR-nr.: | 38 82 04 43 |
| | Stiftet: | 28. juli 2017 |
| | Hjemsted: | Hørsholm Kommune |
| | Regnskabsår: | 1. januar - 31. december<br>7. regnskabsår |
| **Direktion** | Henning Viby | |
| **Revision** | PKF Munkebo Eriksen Funch, Statsautoriseret Revisionsaktieselskab<br>Hovedvejen 56<br>2600 Glostrup | |
| **Bankforbindelse** | Sparekassen Danmark, Østergade 15, 9760 Vrå | |
| **Modervirksomhed** | Invidan ApS | |

**Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået i at udvikle boligprojekter, køb, salg og udlejning af fast ejendom, samt anden dermed efter direktionens skøn beslægtet virksomhed.

**Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold**

Der har ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Det ordinære resultat efter skat udgør -9.902.346 kr. mod -2.128.000 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Annebergparken ApS blev købt af Bowa Holding ApS til værdiansættelse af ejendommene på 52 mio kr. og med overtagelse 1. april 2023. Efterfølgende misligholdt Bowa Holding ApS købsaftalen og Invidan ApS var derfor nødsaget til at ophæve handlen og tage selskabet tilbage. Der udestår erstatningsopgør, hvor Invidan ApS har et større erstatningskrav mod Bowa Holding ApS.

Årsrapporten er aflagt under forudsætning af fortsat drift. En forudsætning herfor er, at selskabets kreditfaciliteter opretholdes og i fornødent omfang udbygges. Det er ledelsens forventning, at det er muligt at fremskaffe den, for driften, fornødne likvidtet.

**Kapitalberedskab**

Selskabet har tabt hele selskabskapitalen og er derfor omfattet af kapitaltabsreglerne i selskabslovens §119. Ledelsen forventer at retablere selskabskapitalen gennem fremtidig indtjening.

**Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Annebergparken 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.

**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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

**Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og IAS 18.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver, driftstabs- og konflikterstatninger samt modtagne lønrefusioner. Erstatninger indregnes, når det er overvejende sandsynligt, at virksomheden vil modtage erstatningen.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, administration og tab på debitorer.

**Værdiregulering af investeringsejendomme**

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

**Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

**Andre driftsomkostninger**

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og 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.

**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.

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 (fuld fordeling).

## Balancen

**Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes 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”.

**Finansielle anlægsaktiver**

**Deposita**

Deposita måles til amortiseret kostpris og udgøres af huslejedeposita mv.

**Tilgodehavender**

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

Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal 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.

**Periodeafgrænsningsposter**

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

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

**Selskabsskat 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 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.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejendomsselskabet Annebergparken ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealisationsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

**Gældsforpligtelser**

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

| Note | | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| | **Bruttofortjeneste** | **1.319.724** | **196.342** |
| | Værdiregulering af investeringsejendomme | -9.600.000 | -791.817 |
| 2 | Personaleomkostninger | -72.650 | 0 |
| | Andre driftsomkostninger | -155.535 | -436.489 |
| | **Resultat før finansielle poster** | **-8.508.461** | **-1.031.964** |
| | Andre finansielle indtægter | 45 | 18 |
| 3 | Øvrige finansielle omkostninger | -1.566.957 | -1.696.259 |
| | **Resultat før skat** | **-10.075.373** | **-2.728.205** |
| 4 | Skat af årets resultat | 173.027 | 600.205 |
| | **Årets resultat** | **-9.902.346** | **-2.128.000** |
| | **Forslag til resultatdisponering:** | | |
| | Disponeret fra overført resultat | -9.902.346 | -2.128.000 |
| | **Disponeret i alt** | **-9.902.346** | **-2.128.000** |

## Balance 31. december

| Note | Aktiver | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| | **Anlægsaktiver** | | |
| 5 | Investeringsejendomme | 39.000.000 | 48.600.000 |
| | Materielle anlægsaktiver i alt | 39.000.000 | 48.600.000 |
| 6 | Deposita | 0 | 17.946 |
| | Finansielle anlægsaktiver i alt | 0 | 17.946 |
| | **Anlægsaktiver i alt** | **39.000.000** | **48.617.946** |
| | **Omsætningsaktiver** | | |
| | Andre tilgodehavender | 156.401 | 0 |
| | Periodeafgrænsningsposter | 31.221 | 27.248 |
| | Tilgodehavender i alt | 187.622 | 27.248 |
| | Likvide beholdninger | 28.850 | 20.750 |
| | **Omsætningsaktiver i alt** | **216.472** | **47.998** |
| | **Aktiver i alt** | **39.216.472** | **48.665.944** |

## Balance 31. december

| Note | Passiver | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| | **Egenkapital** | | |
| | Virksomhedskapital | 50.000 | 50.000 |
| | Overført resultat | -9.412.955 | 489.391 |
| | **Egenkapital i alt** | **-9.362.955** | **539.391** |
| | **Hensatte forpligtelser** | | |
| 7 | Hensættelser til udskudt skat | 0 | 173.027 |
| | **Hensatte forpligtelser i alt** | **0** | **173.027** |
| | **Gældsforpligtelser** | | |
| | Gæld til realkreditinstitutter | 27.445.784 | 28.198.131 |
| | Deposita | 537.806 | 1.190.567 |
| 8 | Langfristede gældsforpligtelser i alt | 27.983.590 | 29.388.698 |
| 8 | Kortfristet del af langfristet gæld | 752.347 | 735.854 |
| | Gæld til pengeinstitutter | 9.029.099 | 7.291.811 |
| | Modtagne forudbetalinger fra kunder | 170.591 | 18.323 |
| | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 20.227 | 124.740 |
| | Gæld til tilknyttede virksomheder | 7.984.038 | 3.744.175 |
| | Anden gæld | 2.639.535 | 6.649.925 |
| | Kortfristede gældsforpligtelser i alt | 20.595.837 | 18.564.828 |
| | **Gældsforpligtelser i alt** | **48.579.427** | **47.953.526** |
| | **Passiver i alt** | **39.216.472** | **48.665.944** |

**1 Usikkerhed om going concern**
**9 Oplysninger om dagsværdi**
**10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**
**11 Eventualposter**

## Egenkapitalopgørelse

| | Virksomheds-kapital | Overført resul-tat | I alt |
|---|---|---|---|
| Egenkapital 1. januar 2023 | 50.000 | 2.617.391 | 2.667.391 |
| Årets overførte overskud eller underskud | 0 | -2.128.000 | -2.128.000 |
| Egenkapital 1. januar 2024 | 50.000 | 489.391 | 539.391 |
| Årets overførte overskud eller underskud | 0 | -9.902.346 | -9.902.346 |
| | **50.000** | **-9.412.955** | **-9.362.955** |

## Noter

**1. Usikkerhed om going concern**

Årsrapporten er aflagt under forudsætning af fortsat drift. En forudsætning herfor er, at selskabets kreditfaciliteter opretholdes og i fornødent omfang udbygges. Det er ledelsens forventning, at det er muligt at fremskaffe den, for driften fornødne likviditet.

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| **2. Personaleomkostninger** | | |
| Lønninger og gager | 71.759 | 0 |
| Andre omkostninger til social sikring | 891 | 0 |
| | **72.650** | **0** |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere | 1 | 0 |
| **3. Øvrige finansielle omkostninger** | | |
| Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder | 0 | 215.409 |
| Andre finansielle omkostninger | 1.566.957 | 1.480.850 |
| | **1.566.957** | **1.696.259** |
| **4. Skat af årets resultat** | | |
| Årets regulering af udskudt skat | -173.027 | -600.205 |
| | **-173.027** | **-600.205** |

| | 31/12 2024 | 31/12 2023 |
|---|---|---|
| **5. Investeringsejendomme** | | |
| Kostpris 1. januar 2024 | 39.908.584 | 39.766.767 |
| Tilgang i årets løb | 0 | 141.817 |
| **Kostpris 31. december 2024** | **39.908.584** | **39.908.584** |
| Regulering til dagsværdi 1. januar 2024 | 8.691.416 | 9.483.233 |
| Årets regulering til dagsværdi | -9.600.000 | -791.817 |
| **Regulering til dagsværdi 31. december 2024** | **-908.584** | **8.691.416** |
| **Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024** | **39.000.000** | **48.600.000** |

**5. Investeringsejendomme (fortsat)**

Selskabets investeringsejendomme består af 3 boligejendomme på i alt 8.345 $m^2$ beliggende i Nykøbing Sjælland.

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.

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
+ Deposita og forudbetalt leje
- Fradrag for væsentlige renoveringsprojekter eller ombygninger mv.

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

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

| | 31/12 2024 |
|---|---|
| Afkastkrav, bolig, Sjælland (%) | 5,13 |
| Tomgangsprocent, bolig, Sjælland | 10,5 |
| | |
| Leje pr. m2 for beboelsesejendomme: (kr.) | 1.445 |
| | |
| Boligejendomme er fastsat til en gennemsnitlig værdi på (kr/m2) | 4.542 |

**5. Investeringsejendomme (fortsat)**

**Følsomhedsanalyse**

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 39.000 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 3.400 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 4.200 t.kr.

| | 31/12 2024 | 31/12 2023 |
|---|---|---|
| **6. Deposita** | | |
| Kostpris 1. januar 2024 | 17.946 | 17.946 |
| Afgang i årets løb | -17.946 | 0 |
| **Kostpris 31. december 2024** | **0** | **17.946** |
| **Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024** | **0** | **17.946** |

| | | |
|---|---|---|
| **7. Hensættelser til udskudt skat** | | |
| Hensættelser til udskudt skat 1. januar 2024 | 173.027 | 773.232 |
| Udskudt skat af årets resultat | -173.027 | -600.205 |
| | **0** | **173.027** |
| Udskudt skat påhviler følgende poster: | | |
| Materielle anlægsaktiver | 0 | 2.071.388 |
| Finansielle anlægsaktiver | 0 | -17.001 |
| Fremført underskud til næste år | 0 | -1.881.360 |
| | **0** | **173.027** |

**8. Gældsforpligtelser**

| | Gæld i alt 31/12 2024 | Kortfristet del af langfristet gæld | Langfristet gæld 31/12 2024 | Restgæld efter 5 år |
|---|---|---|---|---|
| Gæld til realkreditinstitutter | 28.198.131 | 752.347 | 27.445.784 | 24.361.875 |
| Deposita | 537.806 | 0 | 537.806 | 0 |
| | **28.735.937** | **752.347** | **27.983.590** | **24.361.875** |

## 9. Oplysninger om dagsværdi

| | Investerings-ejendomme |
|---|---|
| Dagsværdi 31. december 2024 | 39.000.000 |
| Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen | -9.600.000 |

## 10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 28.198 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 39.000 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 8.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut er der afgivet selvskyldnerkaution mellem selskaberne i koncernen. Kautionisterne hæfter for hele engagementet.

## 11. Eventualposter

**Eventualaktiver**

Selskabet har ikke aktiveret et udskudt skatteaktiv på 2.043 t.kr. Skatteaktivet er ikke indregnet i årsrapporten, da det er usikkert, hvorvidt det kan udnyttes indenfor en tidshorisont på 3-5 år.

**Sambeskatning**

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Invidan ApS, CVR-nr. 89 56 73 19, som er administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationsselskabet.