

# Ejendom Invest ApS

Rørvangsvej 43A, 4300 Holbæk  
CVR-nr. 43 21 43 73

Årsrapport 2024/25

1. juli - 30. juni

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling, den 10. december 2025

---

Victor Helgogaard

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Nørregade 54B  
DK-4600 Køge  
CVR-nr. 45 71 93 75

Tlf.: 78 76 90 48  
koege@bdo.dk  
www.bdo.dk

The BDO logo is positioned on a large red triangle that points towards the bottom-left corner of the page. The logo itself consists of the letters 'BDO' in a bold, white, sans-serif font, with a vertical bar to the left of the 'B' and a horizontal bar below the 'O'.

**BDO**

# Indholdsfortegnelse

<b>Selskabsoplysninger</b>	
<a href="#">Selskabsoplysninger</a>	3
<b>Erklæringer</b>	
<a href="#">Ledelsespåtegning</a>	4
<a href="#">Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger</a>	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
<a href="#">Ledelsesberetning</a>	6
<b>Årsregnskab 1. juli 2024 - 30. juni 2025</b>	
<a href="#">Resultatopgørelse</a>	7
<a href="#">Balance</a>	8-9
<a href="#">Egenkapitalopgørelse</a>	10
<a href="#">Noter</a>	11-12
<a href="#">Anvendt regnskabspraksis</a>	13-15

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, en danskejet revisions- og rådgivningsvirksomhed, er medlem af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og en del af det internationale BDO netværk bestående af uafhængige medlemsfirmaer.

# Selskabsoplysninger

**Selskabet** Ejendom Invest ApS  
Rørvangsvej 43A  
4300 Holbæk

CVR-nr.: 43 21 43 73  
Stiftet: 22. april 2022  
Kommune: Holbæk  
Regnskabsår: 1. juli 2024 - 30. juni 2025

**Direktion** Victor Helgogaard

**Revisor** BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Nørregade 54B  
4600 Køge

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 for Ejendom Invest 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. 30. juni 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 10. december 2025

Direktion:

---

Victor Helgogaard

# Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

## Til kapitalejeren i Ejendom Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendom Invest ApS for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 ledelsens ansvar.

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

Køge, den 10. december 2025

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 45 71 93 75

Troels Stenholm  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne47806

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed med ejendomsinvestering og dermed forbundet virksomhed.

## Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2024/25 kr.	2023/24 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.437.727</b>	<b>1.599.396</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-228.916	-342.604
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.208.811</b>	<b>1.256.792</b>
Andre finansielle indtægter		669	0
Øvrige finansielle omkostninger		-663.732	-779.111
<b>Resultat før skat</b>		<b>545.748</b>	<b>477.681</b>
Skat af årets resultat	2	-121.685	-105.128
<b>Årets resultat</b>		<b>424.063</b>	<b>372.553</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		424.063	372.553
<b>I alt</b>		<b>424.063</b>	<b>372.553</b>

## Balance 30. juni

### Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Grunde og bygninger		15.591.558	15.626.391
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		45.579	65.159
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>3</b>	<b>15.637.137</b>	<b>15.691.550</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>15.637.137</b>	<b>15.691.550</b>
Andre tilgodehavender		10.281	45.902
Tilgodehavende selskabsskat		7.000	0
Periodeafgrænsningsposter		23.795	2.775
Tilgodehavender		41.076	48.677
Likvide beholdninger		122.659	16.070
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>163.735</b>	<b>64.747</b>
<b>Aktiver</b>		<b>15.800.872</b>	<b>15.756.297</b>

## Balance 30. juni

### Passiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Anpartskapital		40.000	40.000
Overført resultat		1.102.667	678.604
<b>Egenkapital</b>		<b>1.142.667</b>	<b>718.604</b>
<hr/>			
Hensættelser til udskudt skat		169.109	58.424
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>169.109</b>	<b>58.424</b>
<hr/>			
Gæld til realkreditinstitutter		10.948.210	9.852.519
Gæld til pengeinstitutter		0	1.477.546
Selskabsskat		0	58.410
Anden langfristet gæld		2.168.749	2.097.620
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>13.116.959</b>	<b>13.486.095</b>
<hr/>			
Gæld til realkreditinstitutter		526.223	383.944
Gæld til pengeinstitutter		64	280.586
Leverandører af varer og tjenesteydelser		73.789	68.472
Selskabsskat		63.258	78.918
Anden gæld		708.803	681.254
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.372.137</b>	<b>1.493.174</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>14.489.096</b>	<b>14.979.269</b>
<hr/>			
<b>Passiver</b>		<b>15.800.872</b>	<b>15.756.297</b>

Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv. 5

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser 6

## Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2024	40.000	678.604	718.604
Forslag til resultatdisponering		424.063	424.063
<b>Egenkapital 30. juni 2025</b>	<b>40.000</b>	<b>1.102.667</b>	<b>1.142.667</b>

## Noter

	2024/25 kr.	2023/24 kr.
<b>1   Personalemkostninger</b>		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	2

<b>2   Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	11.000	58.410
Regulering af udskudt skat	110.685	46.718
	<b>121.685</b>	<b>105.128</b>

<b>3   Materielle anlægsaktiver</b>		
kr.	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. juli 2024	16.210.260	97.900
Tilgang	174.503	0
<b>Kostpris 30. juni 2025</b>	<b>16.384.763</b>	<b>97.900</b>
Af- og nedskrivninger 1. juli 2024	583.869	32.741
Årets afskrivninger	209.336	19.580
<b>Af- og nedskrivninger 30. juni 2025</b>	<b>793.205</b>	<b>52.321</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2025</b>	<b>15.591.558</b>	<b>45.579</b>

<b>4   Langfristede gældsforpligtelser</b>				
kr.	30/6 2025 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/6 2024 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter	11.474.433	526.223	8.321.387	10.236.463
Gæld til pengeinstitutter	0	0	0	1.758.070
Selskabsskat	0	0	0	58.410
Anden langfristet gæld	2.310.811	142.062	0	2.224.005
	<b>13.785.244</b>	<b>668.285</b>	<b>8.321.387</b>	<b>14.276.948</b>

## Noter

### 5 | Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

#### Andre forpligtelser

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for Taggaard Movers ApS, Mesterflyt A/S, Vogntur.dk samt MF Interlogistics ApS forpligtelser overfor selskabets pengeinstitut som samlet udgør TDKK 1.273 på balancedagen.

### 6 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til DLR kredit A/S på 9.817 t.kr. og 1.689 t.kr. har virksomheden udstedt et realkreditpantebrev i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør 15.592 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til Viptag Ejendomme ApS på 609 t.kr. har virksomheden udstedt et pantebrev i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør 15.592 t.kr.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendom Invest ApS for 2024/25 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.

## 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 driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige administrationsomkostninger, herunder omkostninger til ejendom mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. 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

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	15-50 år	0-50%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0-20%

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver 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 nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

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 diskonteringsrenten anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

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

### 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.

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

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.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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 nominel værdi.