



Ejendomsselskabet ApS AF 20/5 1991

Krogsbækvej 13B
2610 Rødovre
CVR-nr. 60 29 81 14

Årsrapport for 2024/25

(44. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling den 23. september 2025

Thomas Niebuhr
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni	10
Balance 30. juni	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 for Ejendomsselskabet ApS AF 20/5 1991.

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 og 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.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rødovre, den 23. september 2025

Direktion

Thomas Niebuhr
adm. direktør



Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet ApS AF 20/5 1991

Vi har opstillet årsrapporten for Ejendomsselskabet ApS AF 20/5 1991 for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

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

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Roskilde, den 23. september 2025

Boreco
Statsautoriseret revisionspartnerselskab
CVR-nr. 36 07 49 81

Morten Plenge
statsautoriseret revisor
mne35446



Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet ApS AF 20/5 1991
Krogsbækvej 13B
2610 Rødovre

CVR-nr.: 60 29 81 14

Regnskabsperiode: 1. juli 2024 - 30. juni 2025

Stiftet: 1. august 1981

Regnskabsår: 44. regnskabsår

Hjemsted: Rødovre

Direktion

Thomas Niebuhr, adm. direktør

Revisor

Boreco
Statsautoriseret revisionspartnerselskab
Vindingevej 10
4000 Roskilde



Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive handel, håndværk og industri.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2025 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2024/25 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2024/25 udviser et overskud på kr. 3.844.844, og selskabets balance pr. 30. juni 2025 udviser en egenkapital på kr. 26.637.063.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet ApS AF 20/5 1991 for 2024/25 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2024/25 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter fra udlejning, indregnes i resultatopgørelsen, når hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

Andre driftsindtægter

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger

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

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, gæld og transaktioner i fremmed valuta, samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som 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.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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

Brugstid Restværdi

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 3-5 år 0 %

Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af opførelsen af investeringsjendomme indregnes i kostprisen i opførelsesperioden.

Efter første indregning måles investeringsjendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsjendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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 samt for betalte acontoskatter.

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.

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

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

Anvendt regnskabspraksis

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Bruttofortjeneste		914.713	1.558.386
Personaleomkostninger	1	<u>-605.281</u>	<u>-619.129</u>
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		309.432	939.257
Andre driftsomkostninger		<u>-369.625</u>	<u>0</u>
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		-60.193	939.257
Dagsværdiregulering af andre investeringsaktiver		<u>6.011.386</u>	<u>0</u>
Resultat før finansielle poster		5.951.193	939.257
Finansielle indtægter	2	7.335	59.498
Finansielle omkostninger		<u>-607.339</u>	<u>-521.155</u>
Resultat før skat		5.351.189	477.600
Skat af årets resultat	3	<u>-1.506.345</u>	<u>-105.067</u>
Årets resultat		<u>3.844.844</u>	<u>372.533</u>
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte		1.000.000	3.000.000
Overført resultat		<u>2.844.844</u>	<u>-2.627.467</u>
		<u>3.844.844</u>	<u>372.533</u>

Balance 30. juni

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	4	48.230.375	46.289.173
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	71.675	0
Indretning af lejede lokaler	5	<u>0</u>	<u>0</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>48.302.050</u>	<u>46.289.173</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>48.302.050</u>	<u>46.289.173</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		434.663	538.656
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		28.077	19.185
Andre tilgodehavender		892.260	1.184.820
Periodeafgrænsningsposter		<u>13.157</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender		<u>1.368.157</u>	<u>1.742.661</u>
Likvide beholdninger		<u>4.338.027</u>	<u>1.737.375</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>5.706.184</u>	<u>3.480.036</u>
Aktiver i alt		<u>54.008.234</u>	<u>49.769.209</u>

Balance 30. juni

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		202.000	202.000
Overført resultat		25.435.063	22.590.219
Foreslået udbytte for regnskabsåret		1.000.000	3.000.000
Egenkapital		26.637.063	25.792.219
Hensættelse til udskudt skat		6.542.779	5.036.434
Hensatte forpligtelser i alt		6.542.779	5.036.434
Gæld til realkreditinstitutter		10.128.111	8.325.452
Anden gæld		7.906.488	7.830.735
Langfristede gældsforpligtelser	6	18.034.599	16.156.187
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	494.421	376.635
Modtagne forudbetalinger fra kunder		554.225	571.725
Leverandører af varer og tjenesteydelser		794.918	762.929
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		92	2.192
Selskabsskat		0	93.258
Anden gæld		934.137	977.630
Periodeafgrænsningsposter		16.000	0
Kortfristede gældsforpligtelser		2.793.793	2.784.369
Gældsforpligtelser i alt		20.828.392	18.940.556
Passiver i alt		54.008.234	49.769.209
Eventualforpligtelser	7		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte for regnskabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2024	202.000	22.590.219	3.000.000	25.792.219
Betalt ordinært udbytte	0	0	-3.000.000	-3.000.000
Årets resultat	0	2.844.844	1.000.000	3.844.844
Egenkapital 30. juni 2025	<u>202.000</u>	<u>25.435.063</u>	<u>1.000.000</u>	<u>26.637.063</u>

Noter

	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
	kr.	kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	598.812	611.552
Andre omkostninger til social sikring	5.757	7.577
Andre personaleomkostninger	<u>712</u>	<u>0</u>
	<u>605.281</u>	<u>619.129</u>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>1</u>	<u>1</u>
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	767	738
Andre finansielle indtægter	<u>6.568</u>	<u>58.760</u>
	<u>7.335</u>	<u>59.498</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	93.258
Årets udskudte skat	<u>1.506.345</u>	<u>11.809</u>
	<u>1.506.345</u>	<u>105.067</u>
4 Aktiver der måles til dagsværdi		
		<u>Investerings-ejendomme</u>
Kostpris 1. juli 2024		18.905.456
Tilgang i årets løb		806.650
Afgang i årets løb		<u>-5.023.436</u>
Kostpris 30. juni 2025		<u>14.688.670</u>
Værdireguleringer 1. juli 2024		27.247.544
Årets værdireguleringer		6.011.386
Forbedringer ejendomme		<u>282.775</u>
Værdireguleringer 30. juni 2025		<u>33.541.705</u>

Noter

4 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2025 48.230.375

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. juni 2025 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 4 % - 5%. Det kan opgøres til 4,5 %.

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

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	<u>-0,5%</u>	<u>Basis</u>	<u>0,5 %</u>
	kr.	kr.	kr.
Afkastprocent	<u>4,0</u>	<u>4,5</u>	<u>5,0</u>
Dagsværdi	<u>43.200.000</u>	<u>48.600.000</u>	<u>54.000.000</u>
Ændring i dagsværdi	<u>-5.400.000</u>	<u>0</u>	<u>5.400.000</u>

5 Materielle anlægsaktiver

	<u>Andre anlæg, drifts-</u> <u>materiel og inventar</u>	<u>Indretning af lejede</u> <u>lokaler</u>
Kostpris 1. juli 2024	158.000	1.720.191
Tilgang i årets løb	<u>71.675</u>	<u>0</u>
Kostpris 30. juni 2025	<u>229.675</u>	<u>1.720.191</u>
Opskrivninger 1. juli 2024	<u>0</u>	<u>0</u>
Opskrivninger 30. juni 2025	<u>0</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 1. juli 2024	<u>158.000</u>	<u>1.720.191</u>
Af- og nedskrivninger 30. juni 2025	<u>158.000</u>	<u>1.720.191</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2025	<u><u>71.675</u></u>	<u><u>0</u></u>

Noter

6 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u> <u>1. juli 2024</u>	<u>Gæld</u> <u>30. juni 2025</u>	<u>Afdrag</u> <u>næste år</u>	<u>Restgæld</u> <u>efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	8.702.087	10.622.532	494.421	8.044.052
Anden gæld	<u>8.550.735</u>	<u>8.626.488</u>	<u>0</u>	<u>7.186.000</u>
	<u>17.252.822</u>	<u>19.249.020</u>	<u>494.421</u>	<u>15.230.052</u>

7 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet T. Niebuhr Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter begrænset og subsidiært med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2025 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2025 eller senere.

Noter

