



Eolini Invest ApS

Blåbærbacken 16, 3250 Gilleleje

CVR-nr. 36 02 96 84

Årsrapport

1. januar - 31. december 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17. juni 2025.

Michael Palm Andersen

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Eolini Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Ledelsen anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter ledelsens 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 ledelsens opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Beaconsfield, den 17. juni 2025

Direktion

Michael Palm Andersen

Direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Eolini Invest ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Eolini Invest 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 revisoreres 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.

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 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 den 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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Allerød, den 17. juni 2025

Nejstgaard & Vetlov

Godkendt Revisionsaktieselskab

CVR-nr. 12 86 86 93

Henrik Broe

Statsautoriseret revisor

mne34152

Selskabsoplysninger

Selskabet	Eolini Invest ApS Blåbærbacken 16 3250 Gilleleje
	CVR-nr.: 36 02 96 84
	Stiftet: 1. juli 2014
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Michael Palm Andersen, Direktør
Revision	Nejstgaard & Vetlov, Godkendt Revisionsaktieselskab Gydevang 39-41 3450 Allerød

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af at drive investeringsvirksomhed.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

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

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Efterspørgslen på selskabets udlejningsaktiver overskred i løbet af regnskabsåret fortsat udbuddet, og belægningsgraden lå konsistent på 100%.

En væsentlig del af selskabets finansiering er fortsat baseret på fast-forrentede lange realkredit obligationslån, som derved giver selskabet en solid og konservativ finansieringsstruktur.

Ledelsen betragter årets udvikling og resultat som tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Eolini Invest 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 består af sammentrækning af regnskabsposterne ”lejeindtægter fra investeringsejendomme, investeringsejendommens driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger”

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

Lejeindtægter fra investeringsejendomme

Lejeindtægter fra investeringsejendomme omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter og medregnes såfremt lejeindtægter vedrører regnskabsårets periode.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og administration.

Værdiregulering af investeringsejendomme

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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

Tilgodehavender

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

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien 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.

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 og koncernens 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 realiseringsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, består af børsnoterede aktier og obligationer, 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 og kontantbeholdninger.

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.

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 nettorealiseringsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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 nettorealiseringsværdi.

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> kr.	<u>2023</u> t.kr.
Bruttoresultat	1.727.544	1.639
Resultat af drift før dagsværdireguleringer	1.727.544	1.639
Værdiregulering af investeringsejendomme	<u>5.056.000</u>	<u>515</u>
Driftsresultat	6.783.544	2.154
Andre finansielle indtægter	23.122	13
Nedskrivning af finansielle aktiver	0	-675
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-1.295.498</u>	<u>-1.110</u>
Resultat før skat	5.511.168	382
2 Skat af årets resultat	<u>-1.215.428</u>	<u>-233</u>
Årets resultat	<u>4.295.740</u>	<u>149</u>
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	<u>4.295.740</u>	<u>149</u>
Disponeret i alt	<u>4.295.740</u>	<u>149</u>

Balance 31. december

Aktiver		2024	2023
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Anlægsaktiver			
3	Investeringsejendomme	<u>54.800.000</u>	<u>49.500</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>54.800.000</u>	<u>49.500</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>54.800.000</u>	<u>49.500</u>
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	<u>154.782</u>	<u>149</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>154.782</u>	<u>149</u>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>0</u>	<u>74</u>
	Værdipapirer i alt	<u>0</u>	<u>74</u>
	Likvide beholdninger	<u>192.508</u>	<u>199</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>347.290</u>	<u>422</u>
	Aktiver i alt	<u>55.147.290</u>	<u>49.922</u>

Balance 31. december

Passiver	2024	2023
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	50.000	50
Overført resultat	<u>11.418.250</u>	<u>7.122</u>
Egenkapital i alt	<u>11.468.250</u>	<u>7.172</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	<u>3.063.503</u>	<u>1.952</u>
Hensatte forpligtelser i alt	<u>3.063.503</u>	<u>1.952</u>
Gældsforpligtelser		
4 Gæld til realkreditinstitutter	23.372.404	23.950
5 Anden gæld	<u>13.909.555</u>	<u>13.000</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>37.281.959</u>	<u>36.950</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	577.000	410
Modtagne forudbetalinger fra kunder	81.968	62
Leverandører af varer og tjenesteydelser	27.500	28
Selskabsskat	81.444	144
Anden gæld	<u>2.565.666</u>	<u>3.204</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.333.578</u>	<u>3.848</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>40.615.537</u>	<u>40.798</u>
Passiver i alt	<u>55.147.290</u>	<u>49.922</u>
6 Oplysninger om dagsværdi		
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8 Eventualposter		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar 2023	50.000	6.973.129	7.023.129
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>149.380</u>	<u>149.380</u>
Egenkapital 1. januar 2024	50.000	7.122.509	7.172.509
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>4.295.741</u>	<u>4.295.741</u>
	<u>50.000</u>	<u>11.418.250</u>	<u>11.468.250</u>

Noter

	2024 kr.	2023 t.kr.
1. Personalemkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	103.444	120
Årets regulering af udskudt skat	<u>1.111.984</u>	<u>113</u>
	<u>1.215.428</u>	<u>233</u>
3. Investeringsjendomme		
Kostpris 1. januar 2024	40.620.289	36.285
Tilgang i årets løb	<u>244.000</u>	<u>4.335</u>
Kostpris 31. december 2024	<u>40.864.289</u>	<u>40.620</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2024	8.879.711	8.365
Årets regulering til dagsværdi	<u>5.056.000</u>	<u>515</u>
Regulering til dagsværdi 31. december 2024	<u>13.935.711</u>	<u>8.880</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	<u>54.800.000</u>	<u>49.500</u>

Noter

3. Investeringsejendomme (fortsat)

Type af ejendomme

Selskabet ejer ejendomme til privat beboelse, der er beliggende i København. Ejendommene består af mindre og større boliger.

Forretningskrav

Dagsværdien af investeringsejendomme er fastsat med udgangspunkt i den afkastbaserede model, hvor forretningskravet for indeværende år er 4,03%.

Afkastprocenterne er fastsat efter ledelsens vurdering af sit indgående kendskab til ejendommen samt en nøje vurdering af markedets krav til afkast ved køb og salg af udlejningsejendomme på den geografiske beliggenhed bl.a. baseret på markedsstatistikker fra ejendomsmæglere, brancheforeninger, offentliggjorte handler og realkreditinstitutter.

Ved fastsættelse af afkastprocenten tages hensyn til ejendommens potentiale for primær optimering og moderniseringer, men også muligheden for udnyttelse af ikke anvendte arealer til fremtidig udlejning indgår. Ejendommens vedligeholdelsesmæssige stand er god, og det er vurderet, at de afholdte og fremadrettede fremtidige omkostninger som minimum følger det gennemsnitlig vedligeholdelsesniveau for ejendommen.

Markedsleje

Eolini investerer primært i ejendomme konverteret fra erhverv eller i nyere ejendomme og typisk i København. Markedslejen pr. m² pr år varierer i forhold til ejendommens status, stand og beliggenhed.

4. Gæld til realkreditinstitutter

	31/12 2024 kr.	31/12 2023 t.kr.
Gæld til realkreditinstitutter i alt	23.949.404	24.360
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-577.000</u>	<u>-410</u>
	<u>23.372.404</u>	<u>23.950</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>20.086.922</u>	<u>21.323</u>

Noter

	31/12 2024 <u>kr.</u>	31/12 2023 <u>t.kr.</u>
5. Anden gæld		
Anden gæld i alt	13.909.555	13.699
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>-699</u>
	<u>13.909.555</u>	<u>13.000</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>12.909.555</u>	<u>13.000</u>
6. Oplysninger om dagsværdi		Investerings- ejendomme kr.
Dagsværdi 31. december 2024		<u>54.800.000</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen		<u>5.056.000</u>
7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 24.231 t.kr., er der givet pant 30.145 t.kr. i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 54.800 t.kr.		
8. Eventualposter		
Eventualforpligtelser		
Der er ingen eventualforpligtelser i selskabet.		

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Michael Palm Andersen

Direktør

Serienummer: 91288ed6-188e-40d8-9518-3e31c100b549

IP: 2.122.xxx.xxx

2025-06-20 21:50:12 UTC



Henrik Bremerskov Broe

NEJSTGAARD & VETLOV, GODKENDT REVISIONSAKTIESELSKAB

CVR: 12868693

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Nejtgaard & Vetlov, Godkendt Revisions...

Serienummer: d2c8d4e4-4202-4d31-927c-74a5f9327292

IP: 194.255.xxx.xxx

2025-06-22 09:26:37 UTC



Michael Palm Andersen

Dirigent

Serienummer: 91288ed6-188e-40d8-9518-3e31c100b549

IP: 148.252.xxx.xxx

2025-06-22 10:07:02 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.