

Ejendomsselskabet af 1/7-2020 ApS

Hanehovedvej 187,

3300Frederiksværk

CVR-nr. 41446315

Årsrapport 2024/25

5. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 10-12-2025

Kim Dencher Johansen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Noter	15

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-07-2024 - 30-06-2025 for Ejendomsselskabet af 1/7-2020 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30-06-2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-07-2024 - 30-06-2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksværk, den 10-12-2025

Direktion

Peter Nielsen
Adm. direktør

Bestyrelse

Kim Dencher Johansen
Formand

Peter Nielsen
Medlem

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet af 1/7-2020 ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 1/7-2020 ApS for regnskabsåret 01-07-2024 - 30-06-2025, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30-06-2025, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-07-2024 - 30-06-2025 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.

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 for 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 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

* 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.

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.

Kgs. Lyngby, den 10-12-2025

DinRevisor Lyngby A/S Godkendte Revisorer

Godkendt revisionsvirksomhed

CVR-nr. 37029815

Michel Mandrup
Registreret revisor
mne33770

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Ejendomsselskabet af 1/7-2020 ApS Hanehovedvej 187, 3300Frederiksværk
CVR-nr.	41446315
Regnskabsår	01-07-2024 - 30-06-2025
Bestyrelse	Kim Dencher Johansen Peter Nielsen
Direktion	Peter Nielsen
Revisor	DinRevisor Lyngby A/S Godkendte Revisorer Godkendt revisionsvirksomhed Bagsværdvej 92 2800Kongens Lyngby
CVR-nr.	37029815

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af investeringsejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Ejendomsselskabet af 1/7-2020 ApS for 2024/25 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Posterne nettoomsætning til og med andre eksterne omkostninger er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en post benævnt bruttofortjeneste.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter fra selskabets ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen når levering af ydelsen har fundet sted.

Direkte omkostninger

Direkte omkostninger består af udlejningsomkostninger forbundet med driften af selskabets investeringsejendomme.

Andre driftsindtægter

Anvendt regnskabspraksis

Andre driftsindtægter omfatter avancen på salg af selskabets ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen når levering af ydelsen har fundet sted.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Personaleomkostninger

Selskabet har ingen personaleomkostninger, men antallet af heltidsbeskæftigede fremgår af noten Antal heltidsbeskæftigede.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter refusionsopgørelse på selskabets solgte ejendomme.

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver

Reguleringer af investeringsaktiver målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

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

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme (Porteføljeejendomme)

Investeringsejendomme omfatter ejendomme ejet med henblik på langsigtet kapitalgevinst gennem udlejning og/eller værdistigninger.

Investeringsejendomme værdiansættes individuelt til skønnet dagsværdi. Ved værdiansættelsen af investeringsejendomme til dagsværdi føres dagsværdireguleringer på ejendomme over resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastsættes individuelt på baggrund af en afkastbaseret markedsværdi. Værdiansættelsen til markedsværdi indebærer, at ejendommenes nettoindtægt inkl. tomgangsleje fratrukket driftsomkostninger kapitaliseres med individuelt fastsat markedsbaseret afkastkrav.

Afkastkravene fastsættes af virksomhedens ledelse. Afkastkravene varierer fra år til år afhængig af markedsforsholdene.

Nettoleje:

Der tages udgangspunkt i budgettet for det kommende regnskabsår, og lejeindtægterne reguleres for kendte og forventede reguleringer, faste indeksreguleringer og pristalsreguleringer. I tilfælde, hvor den opkrævede leje ikke udgør markedslejen, indregnes reguleringer til markedslejen, når disse varsles overfor lejer.

Anvendt regnskabspraksis

Udover leje indtægtsføres øvrige indtægter, herunder serviceydelser udført af selskabet betalt direkte af lejerne samt accessoriske ydelser, til erhvervslejemål. Alle beløb er fastsat ejendom for ejendom.

Ejendommenes driftsomkostninger er fastsat ud fra de foreliggende budgetter og erfaringstal for de konkrete og lignende ejendomme. Driftsomkostninger omfatter skatter og afgifter, ejendomsforsikringer, vand og el, renholdelse, grundejerforeninger og varmeregnskaber mv.

Administrationen fastsættes til de budgetterede og realiserede omkostninger forbundet med administrationen af de enkelte ejendomme ud fra budgetter og erfaringstal for ejendommene og lignende ejendomme.

Der afsættes løbende vedligeholdelsesarbejder og investeringer ud fra budgetter og erfaringstal for de konkrete og lignende ejendomme.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Andre tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Likvider

Likvider omfatter bankindeståender.

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

Hensatte forpligtelser

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

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.

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Gældsforpligtelser til realkreditinstitutter

Gældsforpligtelser til realkreditinstitutter indregnes på optagelsestidspunktet til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles gældsforpligtelser til amortiseret kostpris, således at kurstab og låneomkostninger fordeles over lånets løbetid ved brug af den effektive rente på optagelsestidspunktet. Regnskabsposten indregnes under "Gæld til kreditinstitutter".

Anden gæld

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter depositum og forudbetalt husleje, der er modtaget fra lejere forud for lejeperiodens opstart.

Resultatopgørelse

	Note	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Bruttofortjeneste		12.082.659	8.144.966
Andre driftsomkostninger		-364.311	0
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver	1	-2.263.114	1.054.439
Resultat af primær drift		9.455.234	9.199.405
Andre finansielle indtægter	2	877.493	20.349
Andre finansielle omkostninger	3	-2.023.321	-2.683.943
Resultat før skat		8.309.406	6.535.811
Skat af årets resultat		-1.828.069	-1.437.879
Årets resultat		6.481.337	5.097.932
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		6.481.337	5.097.932
Resultatdisponering		6.481.337	5.097.932

Balance 30. juni 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	4	114.138.270	133.440.500
Materielle anlægsaktiver		114.138.270	133.440.500
Anlægsaktiver		114.138.270	133.440.500
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		21.309.774	0
Andre tilgodehavender		47.105	0
Tilgodehavender		21.356.879	0
Likvide beholdninger		12.386	61.445
Omsætningsaktiver	5	21.369.265	61.445
Aktiver		135.507.535	133.501.945

Balance 30. juni 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		58.700.279	42.218.942
Egenkapital		58.740.279	42.258.942
Hensættelser til udskudt skat		5.634.083	6.123.020
Hensatte forpligtelser		5.634.083	6.123.020
Gæld til kreditinstitutter		60.422.660	65.785.297
Modtagne forudbetalinger fra kunder		896.057	1.071.445
Gæld til tilknyttede virksomheder		158.263	9.827.652
Selskabsskat		2.317.006	1.128.855
Langfristede gældsforpligtelser	6	63.793.986	77.813.249
Gæld til kreditinstitutter		5.300.000	4.993.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder		524.864	791.101
Leverandører af varer og tjenesteydelser		243.438	160.990
Selskabsskat		1.128.855	1.096.040
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		142.030	265.603
Kortfristede gældsforpligtelser		7.339.187	7.306.734
Gældsforpligtelser		71.133.173	85.119.983
Passiver		135.507.535	133.501.945
Going concern	7		
Eventualforpligtelser	8		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	9		
Oplysning om dagsværdi	10		
Antal heltidsbeskæftigede	11		

Noter**1. Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver**

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme, omkostning	-4.311.669
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme, indtægter	2.048.555
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver i alt	-2.263.114

2. Andre finansielle indtægter

Renter vedrørende tilknyttede virksomheder udgør t.kr. 0

3. Andre finansielle omkostninger

Renter vedrørende tilknyttede virksomheder udgør t.kr. 428.

4. Investeringsejendomme

Investeringsejendomme værdiansættes individuelt til skønnet dagsværdi, på følgende grundlag.

Afkastkrav/Bruttoleje:

Boligejendomme

Beliggenhed	Stand	Bruttoleje pr. kvm	Afkastkrav
Forstæder Nord	Sekundær	kr. 1.357	3,90%
Forstæder Nord	Sekundær	kr. 682 - kr. 1.989	4,65% - 5,20%

Kontorejendomme

Beliggenhed	Stand	Bruttoleje pr. kvm	Afkastkrav
København	Sekundær	kr. 1.328	8,25%
Forstæder Nord	Sekundær	kr. 234	2,95%
Forstæder Nord	Sekundær	kr. 592 - kr. 1.946	4,65% - 5,50%
Forstæder Nord	Sekundær	kr. 1.170	7,65%
Forstæder syd/vest	Sekundær	kr. 1.352	7,50%
Sjælland	Sekundær	kr. 556 - kr. 1.158	6,30%

Retail ejendomme

Beliggenhed	Stand	Bruttoleje pr. kvm	Afkastkrav
Forstæder Nord	Sekundær	kr. 718 - kr. 914	9,00%

Følsomhedsanalyse +/- 0,05%:

Det gennemsnitlige afkastkrav for alle selskabets investeringsejendomme er 5,92%.

Dagsværdien på selskabets investeringsejendomme er t.kr. 114.138 baseret på et gennemsnitligt afkastkrav på 5,92%. Ved en ændring på + 0,05% point dvs. 5,97%, udviser værdien t.kr. 113.182, hvilket giver en resultat påvirkning på t.kr. -956. Ved en ændring på - 0,05% point dvs. 5,87% udviser værdien t.kr. 115.111, hvilket giver en resultatpåvirkning på t.kr. 973.

5. Omsætningsaktiver

Omsætningsaktiver, der forfalder efter 1 år udgør t.kr. 0.

6. Langfristede gældsforpligtelser

Langfristet gæld der forfalder efter 5 år udgør t.kr. 39.910.

Noter

7. Going concern

Selskabet er udfordret på likviditeten grundet stigende afvikling af gæld og mindre aktivitet. På baggrund heraf har koncern internt selskab afgivet indeståelseserklæring for driften indtil den 30. juni 2026 med op til t.kr. 5.000, hvorfor der ikke er usikkerhed om selskabets fortsatte drift.

8. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen. Som tilknyttet virksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter, kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

Skyldige selskabsskatter og kildeskatter indenfor sambeskatningskredsen udgør pr. balancedagen t.kr. 0. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

9. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Prioritetsgæld til realkreditinstitutter hvor den samlede gæld udgør t.kr. 66.105 har pant t.kr. 76.163 i aktiver med regnskabsmæssig værdi t.kr. 114.138.

10. Oplysning om dagsværdi

Regnskabsposten "Investerings ejendomme", der måles til dagsværdi, udgør ultimo t.kr. 114.138, årets værdiregulering udgør t.kr. -2.263.

11. Antal heltidsbeskæftigede

Antal heltidsbeskæftigede i indeværende år udgjorde 0.

Antal heltidsbeskæftigede sidste år udgjorde 0.