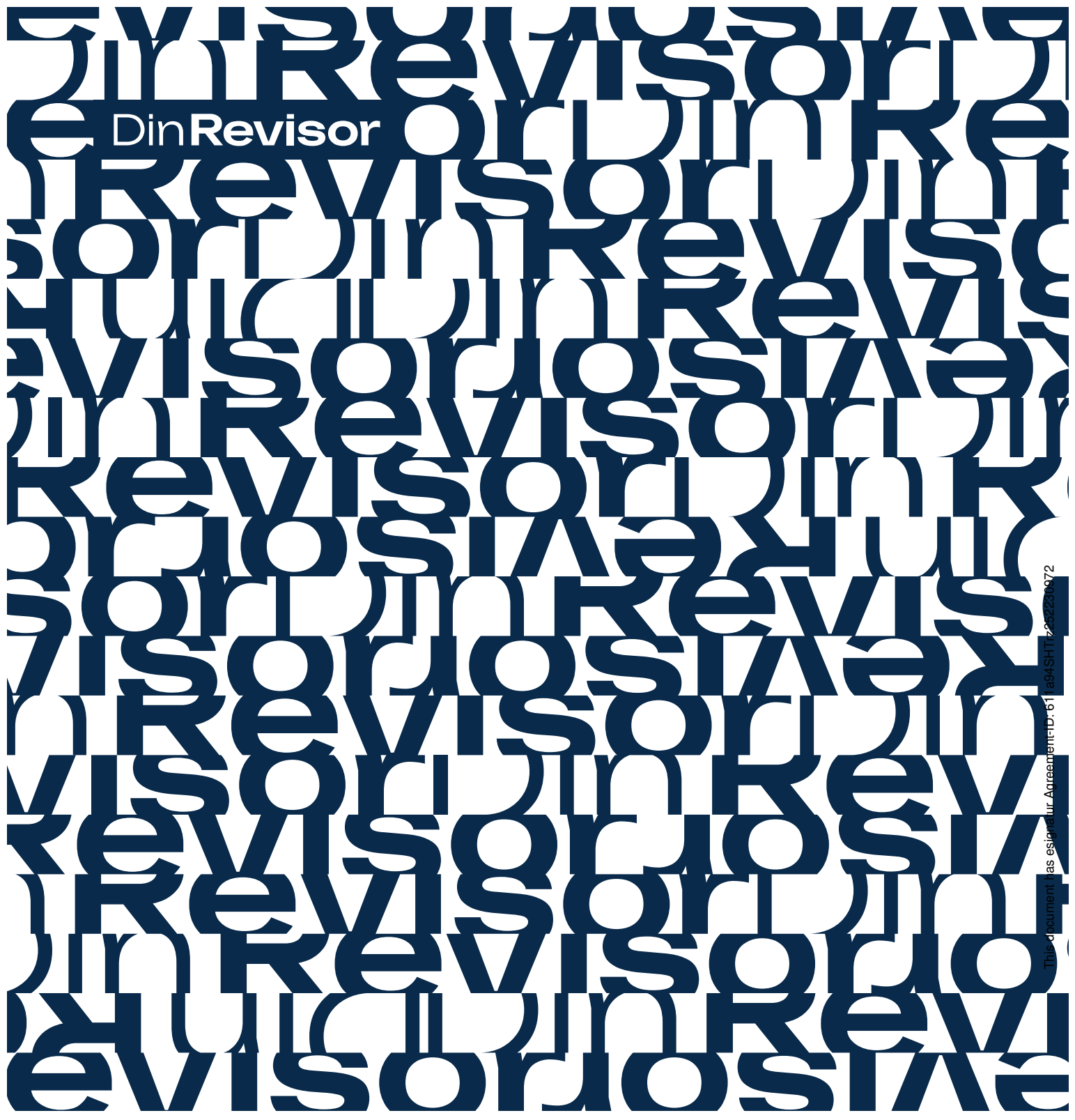


DinRevisor



This document has esignatur Agreement ID: 61_a94-SHT1z252230972

Ejendomsselskabet af 1/7-2020 ApS

Årsrapport

01.07.2023–30.06.2024

CVR 41 44 63 15

Fremlagt og godkendt af generalforsamlingen
med dirigent Kim Dencher Johansen 12.12.2024
Underskrevet elektronisk, se bagerste side

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Indholdsfortegnelse	1
Selskabsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse for året 1/7 2023 - 30/6 2024	12
Balance pr. 30. juni 2024	13
Noter til årsregnskabet	15

Selskabsoplysninger

Selskabet

Navn: Ejendomsselskabet af 1/7-2020 ApS
Hanehovedvej 187
3300 Frederiksværk

CVR-nr.: 41 44 63 15
Regnskabsår: 1/7 2023 - 30/6 2024

Bestyrelse

Kim Dencher Johansen
Peter Nielsen

Direktion

Peter Nielsen

Revisor

DinRevisor Lyngby A/S Godkendte Revisorer
Godkendt revisionsvirksomhed
Bagsværdvej 92
2800 Kgs. Lyngby

CVR-nr.: 37 02 98 15

**Erklæringsgivende
revisor:** Michel Mandrup

Ejere

Søfryd ApS, Frederiksværk

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for 1/7 2023 - 30/6 2024, omfattende ledelsespåtegning, ledelsesberetning samt årsregnskabet, indeholdende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsrapporten aflægges efter årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig. Årsregnskabet giver efter vor opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet. Ledelsesberetningen giver efter vor opfattelse en retvisende redegørelse.

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksværk, den 12. december 2024

Underskrevet elektronisk, se bagerste side

I direktionen

Peter Nielsen

I bestyrelsen

Kim Dencher Johansen
Bestyrelsesformand

Peter Nielsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet af 1/7-2020 ApS

Revisionspåtegning på årsregnskabet

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 1/7-2020 ApS for regnskabsåret 1/7 2023 - 30/6 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1/7 2023 - 30/6 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.

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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 12. december 2024
DinRevisor Lyngby A/S Godkendte Revisorer
Godkendt revisionsvirksomhed, CVR nr. 37029815

Michel Mandrup
Registreret revisor
mne33770

Underskrevet elektronisk, se bagerste side

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af investeringsejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb der vedrører regnskabsåret, uanset betalingstidspunkt.

Omkostninger, der er medgået til solgte varer og ydelser, er medtaget i det år, hvori indtægten fra salget er medtaget.

Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilgå 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 indregnes aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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.

Personaleomkostninger

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

Direkte omkostninger

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver består af årets værdireguleringer på investeringsejendomme.

Andre finansielle indtægter og omkostninger

Andre finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Finansielle poster omfatter renteindtægter og rentekomkostninger samt amortisering af gæld.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og årets regulering af udskudt skat.

Aktuel skat beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst og måles på grundlag af gældende skattesats på balancedagen.

Selskabet indgår i sambeskattet koncernforhold. Skatteeffekten af sambeskatningen i koncernen fordeles på såvel overskuds- som underskudsgivende danske virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster, hvilket medfører fuld refusion vedrørende skattemæssige underskud.

Balancen

Anlægsaktiver

Investeringssejendomme (Porteføljesejendomme)

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

Investeringssejendomme værdiansættes individuelt til skønnet dagsværdi. Ved værdiansættelsen af investeringssejendomme 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 markedsforsørene.

Anvendt regnskabspraksis

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

Ejendommens 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.

Omsætningsaktiver

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte udbetalinger vedrørende omkostninger i efterfølgende regnskabsår.

Hensatte forpligtelser

Udskudte skatteforpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudt skat opgøres på grundlag af gældende skatteregler på balancetidspunktet og gældende skattesats på forventet udnyttelsestidspunkt.

Gældsforpligtelser

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".

Modtagne forudbetalinger fra kunder

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

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser - i øvrigt

Andre gældsforpligtelser måles som udgangspunkt til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal restgæld.

Aktuel skatteforpligtelse

Aktuel skatteforpligtelse indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års indkomster, og fratrukket betalte aconto skatter.

**Resultatopgørelse
for året 1/7 2023 - 30/6 2024**

<u>Note</u>	<u>2023/2024</u>	<u>2022/2023</u>
Bruttofortjeneste	8.144.966	7.417.585
1 Dagsværdiregulering af investeringsaktiver	1.054.439	6.190.383
Resultat af primær drift	9.199.405	13.607.968
2 Andre finansielle indtægter	20.349	34.987
3 Andre finansielle omkostninger	-2.683.943	-2.120.358
Resultat før skat	6.535.811	11.522.597
Skat af årets resultat	-1.437.879	-2.534.971
Årets resultat	5.097.932	8.987.626
 Forslag til resultatdisponering:		
Overført overskud eller underskud	5.097.932	8.987.626
Disponeret i alt	5.097.932	8.987.626

Ekstraordinært udbytte udloddet efter regnskabsårets udløb udgør kr. 0.

Balance - Aktiver pr. 30. juni 2024

<u>Note</u>	<u>2023/2024</u>	<u>2022/2023</u>
Anlægsaktiver		
Materielle anlægsaktiver		
4	Investeringsejendomme	132.078.490
	133.440.500	132.078.490
	133.440.500	132.078.490
	133.440.500	132.078.490
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0
	Andre tilgodehavender	15.846
	Periodeafgrænsningsposter	8.539
	Tilgodehavender i alt	24.385
Likvide beholdninger		
	Likvide beholdninger	58.758
	Likvide beholdninger i alt	58.758
	Omsætningsaktiver i alt	83.143
	Aktiver i alt	132.161.633
	133.501.945	132.161.633

Balance - Passiver pr. 30. juni 2024

<u>Note</u>	<u>2023/2024</u>	<u>2022/2023</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	40.000	40.000
Overført overskud eller underskud	42.218.942	37.121.010
Egenkapital i alt	42.258.942	37.161.010
Hensatte forpligtigelser		
Hensættelser til udskudt skat	6.123.020	5.813.996
Hensatte forpligtigelser i alt	6.123.020	5.813.996
Langfristede gældsforpligtigelser		
Gæld til kreditinstitutter	65.785.297	46.580.820
Modtagne forudbetalinger fra kunder	1.071.445	673.520
Gæld til tilknyttede virksomheder	9.827.652	33.761.554
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	1.128.855	1.096.040
5 Langfristede gældsforpligtigelser i alt	77.813.249	82.111.934
Kortfristede gældsforpligtigelser		
Gæld til kreditinstitutter	4.993.000	3.691.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder	791.101	769.530
Leverandører af varer og tjenesteydelser	160.990	297.460
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	1.361.643	2.316.703
Kortfristede gældsforpligtigelser i alt	7.306.734	7.074.693
Gældsforpligtigelser i alt	85.119.983	89.186.627
Passiver i alt	133.501.945	132.161.633
6 Antal heltidsbeskæftigede		
7 Sikkerheder og pantsætninger		
8 Eventualforpligtigelser og eventualaktiver		
9 Oplysning om dagsværdi		
10 Going concern		

Noter til årsregnskabet

<u>Note</u>	<u>2023/2024</u>																																																										
<p>1 Dagsværdiregulering af investeringsaktiver Dagsværdiregulering af investeringsejendomme, indtægt Dagsværdiregulering af investeringsejendomme, omkostning Dagsværdiregulering af investeringsaktiver i alt</p>	<p>3.914.050 -2.859.611 <hr style="border-top: 3px double #000;"/> 1.054.439</p>																																																										
<p>2 Andre finansielle indtægter Renter vedrørende tilknyttede virksomheder udgør t.kr. 0</p>																																																											
<p>3 Andre finansielle omkostninger Renter vedrørende tilknyttede virksomheder udgør t.kr. 1.191</p>																																																											
<p>4 Investeringsejendomme Investeringsejendomme værdiansættes individuelt til skønnet dagsværdi ifølge anvendt regnskabspraksis, på følgende grundlag.</p> <p>Afkastkrav/Bruttoleje:</p> <p><i>Boligejendomme</i></p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;"><u>Beliggenhed</u></th> <th style="text-align: left;"><u>Stand</u></th> <th style="text-align: left;"><u>Bruttoleje pr. kvm</u></th> <th style="text-align: left;"><u>Afkastkrav</u></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Forstæder nord</td> <td>Sekundær</td> <td>kr. 682 - kr. 1.676</td> <td>6,34%</td> </tr> <tr> <td>Forstæder nord</td> <td>Sekundær</td> <td>kr. 1.350 - kr. 1.350</td> <td>2,95%</td> </tr> <tr> <td>Forstæder nord</td> <td>Sekundær</td> <td>kr. 1.059 - kr. 1.776</td> <td>5,25%</td> </tr> </tbody> </table> <p><i>Kontorejendomme</i></p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;"><u>Beliggenhed</u></th> <th style="text-align: left;"><u>Stand</u></th> <th style="text-align: left;"><u>Bruttoleje pr. kvm</u></th> <th style="text-align: left;"><u>Afkastkrav</u></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>København</td> <td>Sekundær</td> <td>kr. 1.312 - kr. 1.312</td> <td>8,25%</td> </tr> <tr> <td>Forstæder nord</td> <td>Sekundær</td> <td>kr. 862 - kr. 1.155</td> <td>7,20%-7,65%</td> </tr> <tr> <td>Forstæder nord</td> <td>Sekundær</td> <td>kr. 833 - kr. 1.461</td> <td>5,50%-6,36%</td> </tr> <tr> <td>Forstæder nord</td> <td>Sekundær</td> <td>kr. 635 - kr. 875</td> <td>5,25%</td> </tr> <tr> <td>Forstæder nord</td> <td>Sekundær</td> <td>kr. 234 - kr. 234</td> <td>2,95%</td> </tr> <tr> <td>Forstæder syd/vest</td> <td>Sekundær</td> <td>kr. 1.352 - kr. 1.352</td> <td>7,50%</td> </tr> <tr> <td>Sjælland</td> <td>Sekundær</td> <td>kr. 538 - kr. 1.142</td> <td>8,35%</td> </tr> <tr> <td>Sjælland</td> <td>Sekundær</td> <td>kr. 464 - kr. 1.033</td> <td>3,89%</td> </tr> </tbody> </table> <p><i>Retaillejendomme</i></p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;"><u>Beliggenhed/Stand</u></th> <th style="text-align: left;"><u>Bruttoleje pr. kvm</u></th> <th style="text-align: left;"><u>Afkastkrav</u></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Forstæder nord</td> <td>kr. 718 - kr. 914</td> <td>9,50%</td> </tr> </tbody> </table>	<u>Beliggenhed</u>	<u>Stand</u>	<u>Bruttoleje pr. kvm</u>	<u>Afkastkrav</u>	Forstæder nord	Sekundær	kr. 682 - kr. 1.676	6,34%	Forstæder nord	Sekundær	kr. 1.350 - kr. 1.350	2,95%	Forstæder nord	Sekundær	kr. 1.059 - kr. 1.776	5,25%	<u>Beliggenhed</u>	<u>Stand</u>	<u>Bruttoleje pr. kvm</u>	<u>Afkastkrav</u>	København	Sekundær	kr. 1.312 - kr. 1.312	8,25%	Forstæder nord	Sekundær	kr. 862 - kr. 1.155	7,20%-7,65%	Forstæder nord	Sekundær	kr. 833 - kr. 1.461	5,50%-6,36%	Forstæder nord	Sekundær	kr. 635 - kr. 875	5,25%	Forstæder nord	Sekundær	kr. 234 - kr. 234	2,95%	Forstæder syd/vest	Sekundær	kr. 1.352 - kr. 1.352	7,50%	Sjælland	Sekundær	kr. 538 - kr. 1.142	8,35%	Sjælland	Sekundær	kr. 464 - kr. 1.033	3,89%	<u>Beliggenhed/Stand</u>	<u>Bruttoleje pr. kvm</u>	<u>Afkastkrav</u>	Forstæder nord	kr. 718 - kr. 914	9,50%	
<u>Beliggenhed</u>	<u>Stand</u>	<u>Bruttoleje pr. kvm</u>	<u>Afkastkrav</u>																																																								
Forstæder nord	Sekundær	kr. 682 - kr. 1.676	6,34%																																																								
Forstæder nord	Sekundær	kr. 1.350 - kr. 1.350	2,95%																																																								
Forstæder nord	Sekundær	kr. 1.059 - kr. 1.776	5,25%																																																								
<u>Beliggenhed</u>	<u>Stand</u>	<u>Bruttoleje pr. kvm</u>	<u>Afkastkrav</u>																																																								
København	Sekundær	kr. 1.312 - kr. 1.312	8,25%																																																								
Forstæder nord	Sekundær	kr. 862 - kr. 1.155	7,20%-7,65%																																																								
Forstæder nord	Sekundær	kr. 833 - kr. 1.461	5,50%-6,36%																																																								
Forstæder nord	Sekundær	kr. 635 - kr. 875	5,25%																																																								
Forstæder nord	Sekundær	kr. 234 - kr. 234	2,95%																																																								
Forstæder syd/vest	Sekundær	kr. 1.352 - kr. 1.352	7,50%																																																								
Sjælland	Sekundær	kr. 538 - kr. 1.142	8,35%																																																								
Sjælland	Sekundær	kr. 464 - kr. 1.033	3,89%																																																								
<u>Beliggenhed/Stand</u>	<u>Bruttoleje pr. kvm</u>	<u>Afkastkrav</u>																																																									
Forstæder nord	kr. 718 - kr. 914	9,50%																																																									

Noter til årsregnskabet

2023/2024

Note

Følsomhedsanalyse +/- 0,25%:

Det gennemsnitlige afkastkrav for alle selskabets investeringsejendomme er 6,43%.

Dagsværdien på selskabets investeringsejendomme er t.kr. 133.441 baseret på et gennemsnitligt afkastkrav på 6,43%. Ved en ændring på + 0,25% point dvs. 6,68%, udviser værdien t.kr. 128.449, hvilket giver en resultatpåvirkning på t.kr. -4.991. Ved en ændring på - 0,25% point dvs. 6,18% udviser værdien t.kr. 138.836, hvilket giver en resultatpåvirkning på t.kr. 5.395.

5 Langfristede gældsforpligtigelser

Langfristet gæld der forfalder efter 5 år udgør t.kr. 46.252.

6 Antal heltidsbeskæftigede

Antal heltidsbeskæftigede i indeværende år udgjorde 0.

Antal heltidsbeskæftigede sidste år udgjorde 0.

7 Sikkerheder og pantsætninger

Prioritetsgæld til realkreditinstitutter hvor den samlede gæld udgør t.kr. 71.183 har pant t.kr. 76.523 i aktiver med regnskabsmæssig værdi t.kr. 133.441

8 Eventualforpligtelser og eventualaktiver

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. 3.560. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

9 Oplysning om dagsværdi

Regnskabsposten "Investeringsejendomme", der måles til dagsværdi, udgør ultimo t.kr. 133.441, årets værdiregulering udgør t.kr. 1.054.

10 Going concern

Selskabet er udfordret på likviditeten grundet stigende renter. På baggrund heraf har ejer og 3. mand afgivet indeståelseserklæring for driften indtil den 30. juni 2025 med op til t.kr. 3.300, hvorfor der ikke er usikkerhed om selskabets fortsatte drift.

Peter Nielsen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Peter Nielsen
Direktør
På vegne af Ejendomsselskabet af 1/7-2020 ApS
ID: 60195804-4d31-4832-aea0-cbc9379f368f
Tidspunkt for underskrift: 13-12-2024 kl.: 15:27:06
Underskrevet med MitID



Peter Nielsen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Peter Nielsen
Bestyrelsesmedlem
På vegne af Ejendomsselskabet af 1/7-2020 ApS
ID: 60195804-4d31-4832-aea0-cbc9379f368f
Tidspunkt for underskrift: 13-12-2024 kl.: 15:27:06
Underskrevet med MitID



Kim Dencher Johnsen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Kim Dencher Johansen
Bestyrelsesmedlem
På vegne af Ejendomsselskabet af 1/7-2020 ApS
ID: 73487f76-3848-432f-bb9f-4aebfcf81d8e
Tidspunkt for underskrift: 16-12-2024 kl.: 09:39:01
Underskrevet med MitID



Michel Mandrup

Navnet returneret af dansk MitID var:
Michel Mandrup
Registreret Revisor
På vegne af DinRevisor Lyngby A/S Godkendte revisorer
ID: 3798537d-5d64-4cbd-97f2-be3916f9fec9
Tidspunkt for underskrift: 16-12-2024 kl.: 14:38:43
Underskrevet med MitID



Kim Dencher Johnsen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Kim Dencher Johansen
Dirigent
På vegne af Ejendomsselskabet af 1/7-2020 ApS
ID: 73487f76-3848-432f-bb9f-4aebfcf81d8e
Tidspunkt for underskrift: 16-12-2024 kl.: 15:40:39
Underskrevet med MitID

