

# EJENDOMSSELSKABET F.D. ApS

c/o Frank Due, Bremerholm 26, 3. th, 1069 København K  
CVR-nr. 32 83 67 55

Årsrapport 2024

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling, den 24. juni 2025

---

Frank Due

# Indholdsfortegnelse

## Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger	3
---------------------	---

## Erklæringer

Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5

## Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	6
-------------------	---

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse	7
Balance	8-9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11-12
Anvendt regnskabspraksis	13-14

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	EJENDOMSELSKABET F.D. ApS c/o Frank Due Bremerholm 26, 3. th 1069 København K
	CVR-nr.: 32 83 67 55 Stiftet: 8. april 2010 Kommune: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Frank Due
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Nørregade 54B 4600 Køge

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for EJENDOMSSELSKABET F.D. ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 20. juni 2025

Direktion:

---

Frank Due

# Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

## Til kapitalejeren i EJENDOMSELSKABET F.D. ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for EJENDOMSELSKABET F.D. ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

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

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

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

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

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

Køge, den 20. juni 2025

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Eddie Bützow Holstebro  
Registreret revisor  
MNE-nr. mne11067

# Ledelsesberetning

## **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er at drive handel og investering, herunder udlejning af fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

## **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2024 kr.	2023 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>28.105</b>	<b>19.393</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-1.630	-1.630
<b>Driftsresultat</b>		<b>26.475</b>	<b>17.763</b>
Andre finansielle indtægter		230.707	125.052
Nedskrivning af finansielle aktiver		-13.553	-37.844
Øvrige finansielle omkostninger		-207.633	-133.841
<b>Resultat før skat</b>		<b>35.996</b>	<b>-28.870</b>
Skat af årets resultat	1	-7.744	-2.266
<b>Årets resultat</b>		<b>28.252</b>	<b>-31.136</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		28.252	-31.136
<b>I alt</b>		<b>28.252</b>	<b>-31.136</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Grunde og bygninger		159.390	161.020
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>2</b>	<b>159.390</b>	<b>161.020</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		0	16.703
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>16.703</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>159.390</b>	<b>177.723</b>
<hr/>			
Tilgodehavende selskabsskat		21.788	20.476
<b>Tilgodehavender</b>		<b>21.788</b>	<b>20.476</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele	4	643.295	904.531
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b>643.295</b>	<b>904.531</b>
Likvide beholdninger		192.738	175.950
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>857.821</b>	<b>1.100.957</b>
<hr/>			
<b>Aktiver</b>		<b>1.017.211</b>	<b>1.278.680</b>
<hr/>			

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Anpartskapital		125.000	125.000
Overført resultat		607.212	578.960
<b>Egenkapital</b>		<b>732.212</b>	<b>703.960</b>
<hr/>			
Ansvarlig lånekapital		0	430.542
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>0</b>	<b>430.542</b>
Modtagne forudbetalinger fra lejere		108.898	105.727
Leverandører af varer og tjenesteydelser		21.250	21.200
Anden gæld		139.851	2.251
Deposita		15.000	15.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>284.999</b>	<b>144.178</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>284.999</b>	<b>574.720</b>
<hr/>			
<b>Passiver</b>		<b>1.017.211</b>	<b>1.278.680</b>
<hr/>			
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Medarbejderforhold	7		

## Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	125.000	578.960	703.960
Forslag til resultatdisponering		28.252	28.252
<b>Egenkapital 31. december 2024</b>	<b>125.000</b>	<b>607.212</b>	<b>732.212</b>

---

## Noter

	2024 kr.	2023 kr.
<b>1   Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	7.744	2.266
	<b>7.744</b>	<b>2.266</b>

---

### 2 | Materielle anlægsaktiver

kr.	Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2024	178.950
<b>Kostpris 31. december 2024</b>	<b>178.950</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2024	17.930
Årets afskrivninger	1.630
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2024</b>	<b>19.560</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024</b>	<b>159.390</b>

---

### 3 | Finansielle anlægsaktiver

kr.	Andre værdipapirer og kapitalandele
Kostpris 1. januar 2024	200.000
Afgang	-200.000
<b>Kostpris 31. december 2024</b>	<b>0</b>
Værdireguleringer 1. januar 2024	-183.297
Tilbageførsel af værdiregulering på afhændede aktiver	183.297
<b>Værdireguleringer 31. december 2024</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024</b>	<b>0</b>

---

### 4 | Andre værdipapirer og kapitalandele

Under omsætningsaktiver indgår værdipapirer målt til dagsværdi med følgende beløb:

kr.	Aktier
Dagsværdi 31. december 2024	643.297
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen	-170.206

## Noter

### 5 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	31/12 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2023 gæld i alt
Ansvarlig lånekapital	0	0	0	430.542
	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>430.542</b>

---

### 6 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er i ejendommen Allegade 23, 2000 Frederiksberg tinglyst pantsætninger for i alt tkr. 114 til sikkerhed for ejerforeningen.

### 7 | Medarbejderforhold

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit: 1 1

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for EJENDOMSELSKABET F.D. ApS for 2024 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Resultatopgørelsen

### Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Optrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige administrationsomkostninger, herunder omkostninger til energi, lokaler mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt til-læg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

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

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	25-50 %

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

# Anvendt regnskabspraksis

## Finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter obligationer og pantebreve, der forventes beholdt til udløb, og måles til amortiseret kostpris.

## Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

## Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede obligationer, aktier og andre værdipapirer. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Ikke-børsnoterede kapitalandele måles til kostpris. Andre værdipapirer måles til kostpris i det omfang en tilnærmet salgsværdi ikke kan opgøres pålideligt.

## Skyldig skat og udskudt skat

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

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

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

## Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således forskellen mellem netto-provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominal værdi.