

## **Ejendomsselskabet Julsøvej 1 ApS**

Furesøvej 5A  
2830 Virum

CVR-nr. 25 64 22 36

### **Årsrapport for 2025**

(26. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 2. marts 2026

---

Jesper Kalko  
dirigent  
CVR nr. 33 25 68 76

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2

## **Ledelsesberetning**

Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5

## **Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

## **Ledespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for Ejendomsselskabet Julsøvej 1 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 2025 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Virum, den 2. marts 2026

### **Direktion**

Jesper Kalko  
direktør

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Julsøvej 1 ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Julsøvej 1 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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 bevis 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### 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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Hellerup, den 2. marts 2026

CVR-nr. 33 25 68 76



Søren Jonassen

Statsautoriseret revisor

mne18488

3

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Julsøvej 1 ApS Furesøvej 5A 2830 Virum
	CVR-nr.: 25642236
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2025
	Stiftet: 18. september 2000
	Regnskabsår: 26. regnskabsår
	Hjemsted: Lyngby-Taarbæk
<b>Direktion</b>	Jesper Kalko, direktør
<b>Revisor</b>	Crowe Statsautoriseret Revisionsinteressentskab v.m.b.a. CVR-nr.: 33256876 Rygårds Allé 104 2900 Hellerup

# Ledelsesberetning

## Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er køb, salg og udlejning af fast ejendom samt investering beslægtet hermed.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2025 udviser et overskud på kr. 489.955, og selskabets balance pr. 31. december 2025 udviser en egenkapital på kr. 9.222.080.

## 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 Julsøvej 1 ApS for 2025 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 2025 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 omfatter periodens lejeindtægter med fradrag af andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning i form af huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen for den periode, lejen vedrører. Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til salgsværdien af det fastsatte vederlag.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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 driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

### 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

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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 poster direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

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.

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år
---	------

Aktiver med en kostpris på under kr. 34.400 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

## Anvendt regnskabspraksis

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.

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

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2025 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **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 nettorealisationseværdi.

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**

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 2025

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	2	<b>2.339.365</b>	<b>2.231</b>
Andre driftsomkostninger		<u>0</u>	<u>-7.864</u>
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>2.339.365</b>	<b>-5.633</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver	3	<u>-751.000</u>	<u>352</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>1.588.365</b>	<b>-5.281</b>
Finansielle indtægter		5.078	23
Finansielle omkostninger	4	<u>-964.612</u>	<u>-1.307</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>628.831</b>	<b>-6.565</b>
Skat af årets resultat	5	<u>-138.876</u>	<u>-286</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>489.955</u></b>	<b><u>-6.851</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>489.955</u>	<u>-6.851</u>
		<b><u>489.955</u></b>	<b><u>-6.851</u></b>

## Balance pr. 31. december 2025

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> t.kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	6	29.030.000	29.781
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	7	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>29.030.000</u></b>	<b><u>29.781</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>29.030.000</u></b>	<b><u>29.781</u></b>
Andre tilgodehavender		<u>12.586</u>	<u>8</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>12.586</u></b>	<b><u>8</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>74.011</u></b>	<b><u>72</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>86.597</u></b>	<b><u>80</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>29.116.597</u></b>	<b><u>29.861</u></b>

## Balance pr. 31. december 2025

	<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
		kr.	t.kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125
Overført resultat		<u>9.097.080</u>	<u>8.607</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>9.222.080</u></b>	<b><u>8.732</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		<u>1.827.535</u>	<u>1.952</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>1.827.535</u></b>	<b><u>1.952</u></b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.122	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		16.481.964	17.745
Skyldigt sambeskatningsbidrag		263.318	168
Anden gæld		371.210	339
Deposita		<u>949.368</u>	<u>925</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>18.066.982</u></b>	<b><u>19.177</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>18.066.982</u></b>	<b><u>19.177</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>29.116.597</u></b>	<b><u>29.861</u></b>
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Særlige poster	2		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2025	125.000	8.607.125	8.732.125
Årets resultat	<u>0</u>	<u>489.955</u>	<u>489.955</u>
<b>Egenkapital 31. december 2025</b>	<b><u><u>125.000</u></u></b>	<b><u><u>9.097.080</u></u></b>	<b><u><u>9.222.080</u></u></b>

## Noter

	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> t.kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2 Særlige poster</b>		
Årets resultat er væsentligt påvirket i negativ retning, som følge af omkostninger af engangskaraktér, som efter ledelsens vurdering ikke antages at være tilbagevendende.		
Tab på forudbetaling for materielt anlægsaktiv (indgår i posten Andre driftsomkostninger)	<u>0</u>	<u>-7.864</u>
	<u><b>0</b></u>	<u><b>-7.864</b></u>
<b>3 Værdireguleringer af investeringsaktiver</b>		
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	<u>-751.000</u>	<u>352</u>
Værdiregulering investeringsejendomme	<u><b>-751.000</b></u>	<u><b>352</b></u>
	<u><b>-751.000</b></u>	<u><b>352</b></u>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	961.089	1.295
Andre finansielle omkostninger	<u>3.523</u>	<u>12</u>
	<u><b>964.612</b></u>	<u><b>1.307</b></u>

**Noter**

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	kr.	t.kr.
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	263.318	168
Regulering af udskudt skat	<u>-124.442</u>	<u>118</u>
	<u><b>138.876</b></u>	<u><b>286</b></u>

## Noter

### 6 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2025	23.114.473
Kostpris 31. december 2025	<u>23.114.473</u>
Værdireguleringer 1. januar 2025	6.666.527
Årets værdireguleringer	<u>-751.000</u>
Værdireguleringer 31. december 2025	<u>5.915.527</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025</b>	<b><u><u>29.030.000</u></u></b>

#### Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Opgørelse af dagsværdi er baseret på et normaliseret driftsresultat på t.kr. 2.078 (t.kr. 2.020 i 2024) ved en forventet udlejningsprocent på 100 % og et afkastkrav på 7,40% (7% 2024).

Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad.

Ejendommen er velholdt og anvendes til kontorudlejning med beliggenhed i Risskov. Tomgangen har historisk været lav.

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

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>-0,50%</u>	<u>Basis</u>	<u>0,50 %</u>
	kr.	kr.	kr.
Afkastprocent	<u>6,90</u>	<u>7,40</u>	<u>7,90</u>
Dagsværdi	<u>31.065.000</u>	<u>29.030.000</u>	<u>27.253.000</u>
Ændring i dagsværdi	<u>2.035.000</u>	<u>0</u>	<u>-1.777.000</u>

## Noter

### 7 Materielle anlægsaktiver

	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>
Kostpris 1. januar 2025	<u>67.539</u>
Kostpris 31. december 2025	<u>67.539</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2025	<u>67.539</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2025	<u>67.539</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025</b>	<b><u><u>0</u></u></b>

### 8 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Hilarius ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2013 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2012 eller senere.

### 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ingen.