

## **Bjælkeruphuse ApS**

Rådhusstræde 6, B, 1,

1466 København K

CVR-nr. 43870017

## **Årsrapport for 2024**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 17-03-2025

---

Oliver Grundahl  
Dirigent

**Indholdsfortegnelse**

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer om udvidet gennemgang	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

**Bjælkeruphuse ApS**

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2024 - 31-12-2024 for Bjælkeruphuse ApS.

Ledelsen har ansvaret for opstillingen af årsrapporten der aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2024 - 31-12-2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 17-03-2025

**Direktion**

Oliver Grundahl

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### Til kapitalejerne i Bjælkeruphuse ApS

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Bjælkeruphuse ApS for regnskabsåret 01-01-2024 - 31-12-2024, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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. 31-12-2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2024 - 31-12-2024 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.

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 væsentlig inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

**Bjælkeruphuse ApS**

## **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

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.

Næstved, den 17-03-2025

**Multi Revision I/S**

**Statsautoriseret revisionsinteressentskab**

CVR-nr. 31929342

Kenneth Bach Holmegaard

Statsautoriseret revisor

mne33698

## Bjælkeruphuse ApS

### Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Bjælkeruphuse ApS Rådhusstræde 6, B, 1, 1466 København K
CVR-nr.	43870017
Regnskabsår	01-01-2024 - 31-12-2024
<b>Direktion</b>	Oliver Grundahl
<b>Revisor</b>	Multi Revision I/S Statsautoriseret revisionsinteressentskab Ringstedgade 82 4700 Næstved
Telefon	55547599
E-mail	info@multi-revision.dk
Hjemmeside	www.multi-revision.dk
CVR-nr.	31929342

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter består i køb af grund på Ved Bækken 2A i Stevns Kommune med henblik på opførelse af beboelsesejendomme til udlejning og videresalg.

### **Fortsat drift**

Selskabet har haft finansiering fra koncernforbundne selskaber samt fra kreditinstitut. Disse koncernforbundne selskaber fortsætter med at stille kapital til rådighed mindst frem til, det er muligt for selskabet at tilbagebetale disse. Lån fra kreditinstitut er indfriet umiddelbart efter statusdagen.

Med baggrund i dette mener ledelsen at have redegjort for den fortsatte drift trods det forhold, at selskabet er afhængig af, at de koncernforbundne selskaber forsat stiller kapital til rådighed.

Selskabet forventer at oppebære indtægter fra udlejning af boliger ultimo 2025.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Generelt**

Årsrapporten for Bjælkeruphuse ApS for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### **Rettelse af væsentlige fejl vedrørende foregående år**

Selskabet har konstateret fejl i årsrapporten for 2023. Fejlen består i selskabets manglende indregning af de i 2023 anskaffede byggegrunde. Herudover har selskabet indregnet værdi af byggeret med mio.kr. 6,2 tilhørende de anskaffede grunde samt en dagsværdiregulering over resultatopgørelsen med mio.kr. 6,2. Selskabet havde desuden afsat udskudt skat med en værdi på tkr. 1.364 af den forkert indregnede byggeret.

Begge forhold er i denne årsrapport korrigeret således, at de i 2023 anskaffede byggegrunde er indregnet til dagsværdi på baggrund af vurderingsrapport fra uvildig vurderingsmand.

Selskabet havde ligeledes ved en fejl ikke indregnet gæld til tilknyttede virksomheder med et samlet beløb på tkr. 2.673 samt foretaget renteberegning heraf med et beløb på tkr. 145.

Korrektionen af de væsentlige fejl i det foregående år har påvirket årets resultat negativt med mio.kr. 5, balancesummen negativt med mio.kr. 3,64 og egenkapitalen negativt med mio.kr. 5.

De væsentlige fejl er rettet i sammenligningstallene, således posterne nu optræder korrekt i årsrapporten.

### **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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

#### Ejendommenes driftsomkostninger

Investeringsejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende administration.

#### Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld 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, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

#### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

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 omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien.

Ved beregning af dagsværdien anvendes en residualværdi-metode, hvor værdien fastsættes som en residual af ejendomsprojektets samlede værdi i fuldt udviklet stand, med fradrag for de samlede skønnede omkostninger til udvikling af det tilladte ejendomsprojekt.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Dagsværdien fastsættes ved kapitalisering af den markedsleje, det kan forventes, et givent byggeprojekt kan genere, på grundlag af det markedsafkast, med eventuelle tillæg eller fradrag i form af byggeomkostninger og lignende relevante for den specifikke ejendom.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af investeringsejendomme'.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

### **Tilgodehavender**

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

Udskudte skatteaktiver indregnes, hvis det er overvejende sandsynligt, det vil resultere i, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden.

### **Likvider**

Likvide beholdninger består af indeståender på bankkonti, som indregnes til dagsværdi.

### **Egenkapital**

Virksomhedens egenkapital er et udtryk for nettoaktiver. Egenkapitalen er således aktiverne, fratrukket hensættelser og gældsforpligtelser. Der er ingen særlig reserve under egenkapitalen.

### **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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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**

Lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende år måles lånene til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld.

### **Anden gæld**

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

### **Eventualforpligtelser**

Eventualforpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

## Bjælkeruphuse ApS

### Resultatopgørelse

	Note	2024 kr.	2023 kr.
<b>Bruttotab</b>		<b>-52.499</b>	<b>-31.315</b>
Personaleomkostninger	1	0	0
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		958.684	0
<b>Driftsresultat</b>		<b>906.185</b>	<b>-31.315</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		40.673	0
Andre finansielle indtægter		3.620	0
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-163.755	-143.791
Andre finansielle omkostninger		-217.134	0
<b>Resultat før skat</b>		<b>569.589</b>	<b>-175.106</b>
Skat af årets resultat		-125.435	0
<b>Årets resultat</b>		<b>444.154</b>	<b>-175.106</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		444.154	-175.106
<b>Resultatdisponering</b>		<b>444.154</b>	<b>-175.106</b>

**Bjælkeruphuse ApS****Balance 31. december 2024**

	Note	2024 kr.	2023 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		4.250.000	2.599.382
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>4.250.000</b>	<b>2.599.382</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>4.250.000</b>	<b>2.599.382</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.023.604	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.023.604</b>	<b>0</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.256</b>	<b>1</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.024.860</b>	<b>1</b>
<b>Aktiver</b>		<b>5.274.860</b>	<b>2.599.383</b>

Bjælkeruphuse ApS

Balance 31. december 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		269.047	-175.106
<b>Egenkapital</b>		<b>309.047</b>	<b>-135.106</b>
Hensættelser til udskudt skat		125.435	0
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>125.435</b>	<b>0</b>
Gæld til kreditinstitutter		2.100.000	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.667.039	2.711.989
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		37.746	22.500
Deposita		35.593	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>4.840.378</b>	<b>2.734.489</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>4.840.378</b>	<b>2.734.489</b>
<b>Passiver</b>		<b>5.274.860</b>	<b>2.599.383</b>
Usikkerhed om going concern	2		
Eventualforpligtelser	3		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	4		
Forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser	5		

## Noter

	2024	2023
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede	0	0

## 2. Fortsat drift

Selskabet har haft finansiering fra koncernforbundne selskaber samt fra kreditinstitut. Disse koncernforbundne selskaber fortsætter med at stille kapital til rådighed mindst frem til, det er muligt for selskabet at tilbagebetale disse. Lån fra kreditinstitut er indfriet umiddelbart efter statusdagen.

Med baggrund i dette mener ledelsen at have redegjort for den fortsatte drift trods det forhold, at selskabet er afhængig af, at de koncernforbundne selskaber forsat stiller kapital til rådighed.

Selskabet forventer at oppebære indtægter fra udlejning af boliger ultimo 2025.

## 3. Eventualforpligtelser

### Sambeskatning

Koncernens selskaber hæfter ubegrænset og solidarisk for selskabsskatten af koncernens sambeskattede indkomst. Den samlede skyldige selskabsskat fremgår af årsrapporten for Ivan Grundahl Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen.

## 4. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Selskabet har over for kreditinstitutter stillet sikkerhed med nominelt tkr. 2.100 i form af pantepantebrev i aktiver, hvis regnskabsmæssige værdi pr. statusdagen udgør tkr. 3.294.

## 5. Forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Dagsværdireguleringen vedrørende investeringejendomme ultimo regnskabsåret udgør tkr. 959 i alt. Ændring af dagsværdi der er indregnet i resultatopgørelsen i året udgør tkr. 959. Ligeledes udgør ændring i dagsværdireserven under egenkapitalen tkr. 959.

Ved beregning af dagsværdien anvendes en residualværdi-metode, hvor værdien fastsættes som en residual af ejendomsprojektets samlede værdi i fuldt udviklet stand, med fradrag for de samlede skønnede omkostninger til udvikling af det tilladte ejendomsprojekt.

Dagsværdien fastsættes ved kapitalisering af den markedsleje, det kan forventes, et givent byggeproejkt kan genere, på grundlag af det markedsafkast, med eventuelle tillæg eller fradrag i form af byggeomkostninger og lignende relevante for den specifikke ejendom.

## **Noter**

### **6. Rettelse af væsentlige fejl vedrørende foregående år**

Selskabet har konstateret fejl i årsrapporten for 2023. Fejlen består i selskabets manglende indregning af de i 2023 anskaffede byggegrunde. Herudover har selskabet indregnet værdi af byggeret med mio.kr. 6,2 tilhørende de anskaffede grunde samt en dagsværdiregulering over resultatopgørelsen med mio.kr. 6,2. Selskabet havde desuden afsat udskudt skat med en værdi på tkr. 1.364 af den forkert indregnede byggeret.

Begge forhold er i denne årsrapport korrigeret således, at de i 2023 anskaffede byggegrunde er indregnet til dagsværdi på baggrund af vurderingsrapport fra uvildig vurderingsmand.

Selskabet havde ligeledes ved en fejl ikke indregnet gæld til tilknyttede virksomheder med et samlet beløb på tkr. 2.673 samt foretaget renteberegning heraf med et beløb på tkr. 145.

Korrektionen af de væsentlige fejl i det foregående år har påvirket årets resultat negativt med mio.kr. 5, balancesummen negativt med mio.kr. 3,64 og egenkapitalen negativt med mio.kr. 5.

De væsentlige fejl er rettet i sammenligningstillene, således posterne nu optræder korrekt i årsrapporten.