



REVISION SJÆLLAND
Godkendt Revisionsaktieselskab
Jyllingevej 59, 1. sal
DK-2720 Vanløse
Telefon 36 88 50 50
E-mail: rs@revision-sjaelland.dk
www.revision-sjaelland.dk
CVR: 28 30 97 91

Partnere
Ulrik Danmark
Henrik Danmark
Nikolaj Grimstrup
Thomas Jørgensen
Nikolaj Kjeldgaard Jørgensen

MARIA OG ALEXANDER HOLDING ApS
*Jyllingevej 20, st,
2720 Vanløse*

CVR-nr: 35 67 11 37

ÅRSRAPPORT
1. juli 2024 - 30. juni 2025

doku

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 30. januar 2026

Dirigent
Oganis Ogenesian

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	4
Ledelsesberetning mv.	
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. juli 2024 - 30. juni 2025	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Noter.....	15

MARIA OG ALEXANDER HOLDING ApS

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2024 - 30. juni 2025 for MARIA OG ALEXANDER HOLDING 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. 30. juni 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2024 - 30. juni 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vanløse, den 30. januar 2026

Direktion

Oganis Oganessian

doku

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejerne i MARIA OG ALEXANDER HOLDING ApS

Konklusion med forbehold

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for MARIA OG ALEXANDER HOLDING ApS for perioden 1. juli 2024 - 30. juni 2025, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet bortset fra de mulige indvirkninger af det forhold, der er beskrevet i afsnittet "Grundlag for konklusion med forbehold", giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2024 - 30. juni 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion med forbehold

Selskabet har i balancen indregnet henholdsvis kapitalandele hos tilknyttede virksomheder, tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder og tilgodehavende sambeskatningsbidrag. Dette andrager samlet set med 6.469.751 kr.

Der er i det tilknyttede selskab afgivet en manglende konklusion i årsrapporten for 2024/2025 med balancedag 30. juni 2025. Den manglende konklusion henledes til selskabets igangværende arbejder og vurdering af forudsætningerne om fortsat drift.

Som følge heraf har vi ikke været i stand til at afgøre, om eventuelle ændringer af regnskabspostens beløb er nødvendige, hvorfor der tages forbehold for værdiansættelsen af selskabets kapitalandele i tilknyttede virksomheder, tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder og tilgodehavende sambeskatningsbidrag.

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 med forbehold.

Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Vi gør opmærksom på, at der er en væsentlig usikkerhed, der kan rejse betydelig tvivl om selskabets mulighed for at fortsætte driften. Vi henviser til note 1 i regnskabet, hvoraf fremgår, at den likviditetsmæssige situation for indeværende er usikker som følge af en manglende ibrugtagningstilladelse, som bremser selskabets salg af en ejendomsportefølje. Det er ledelsens vurdering, at ibrugtagningstilladelsen indenfor kort tid opnås, hvorved selskabet kan frasælge porteføljen, og derved opnå tilstrækkelig likviditet. Årsregnskabet er på baggrund af dette udarbejdet under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

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.

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

MARIA OG ALEXANDER HOLDING ApS

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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 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.

Vanløse, den 30. januar 2026

Revision Sjælland
Godkendt Revisionsaktieselskab
CVR-nr.: 28309791

Ulrik Danmark
Registreret Revisor
mne21791

doku

MARIA OG ALEXANDER HOLDING ApS

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	MARIA OG ALEXANDER HOLDING ApS Jyllingevej 20, st, 2720 Vanløse
	CVR-nr.: 35 67 11 37 Stiftet: 20. februar 2014 Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
Direktion	Oganis Oganesian
Revisor	Revision Sjælland Godkendt Revisionsaktieselskab Jyllingevej 59, 1. sal 2720 Vanløse

doku

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af at være holdingselskab samt varetage formueadministration og anden investeringsvirksomhed.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har på balancetidspunktet en overtrukket kassekredit hos sit pengeinstitut, der på balancedagen er indregnet med 3.167 t.kr. Kassekreditten er forfalden ved regnskabsafslæggelsen, og ledelsen forventer at kunne indfri kassekreditten i takt med at selskabet sælger store dele af sin handelsportefølje af ejendomme. Den omtalte ejendom er ved regnskabsafslæggelsen færdigopført, men der afventer fortsat den endelige ibrugtagningstilladelse, som et krav for at ejendommene kan sælges. Ibrugtagningstilladelsen forventes at blive givet i løbet af februar 2026, efter at ingeniøren har færdiggjort de sidste beregninger, og kommunen har givet ibrugtagningstilladelsen.

Ejendommen består af 6 lejligheder, og der er ved regnskabsafslæggelsen underskrevet salgsaftaler på alle lejemålene til en samlet værdi af 20.690 t.kr. inklusive moms.

Ledelsen har på baggrund af ovenstående vurderet at årsrapporten skal udarbejdes efter principperne om fortsat drift.

Der henvises endvidere til note 1 i regnskabet.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for MARIA OG ALEXANDER HOLDING ApS for 2024/25 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover 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.

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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

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

Bruttofortjeneste

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

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Investeringsjendommenes driftsomkostninger

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger vedrørende mellemværender med tilknyttede virksomheder samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

BALANCEN

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Virksomheden har valgt at anse indre værdis metode som målemetode.

Tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi i det omfang, det vurderes som uerholdeligt.

Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den tilknyttede virksomheds underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser vises som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i egenkapitalen i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser opgøres som forskellen mellem afhændelssummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inklusiv ikke-afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salget eller afviklingen. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommenes vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommenes regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Varebeholdninger

Aktiver bestemt for salg indregnes som omsætningsaktiver under varebeholdninger når anvendelsen af aktivet er ophørt. Der afskrives ikke på aktiver bestemt for salg. Aktiver bestemt for salg testes løbende for nedskrivningsbehov til et eventuelt lavere nettorealiseringsværdi.

Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter værdipapirer optaget til handel på et reguleret marked, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

doku

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter på bankkonti.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede- og associerede virksomheder samt kapitalinteresser i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat og udskudt skat

Selskabet hæfter som administrationsselskab for tilknyttede virksomheders selskabsskatter over for

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

skattemyndighederne.

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som et "Tilgodehavende sambeskatningsbidrag" eller "Skyldigt sambeskatningsbidrag."

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser 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 at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder, kapitalinteresser samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

doku

RESULTATOPGØRELSE
1. JULI 2024 - 30. JUNI 2025

	2024/25	2023/24
BRUTTOFORTJENESTE	802.305	3.325.179
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....	1.249.198	691.448
DRIFTSRESULTAT	2.051.503	4.016.627
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder.....	1.510.006	-500.643
Resultat af kapitalandele i kapitalinteresser.....	206.694	-703.027
Andre finansielle indtægter	6.786	15.139
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	156.176	57.454
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	688.209	-688.209
Andre finansielle omkostninger.....	-600.560	-482.072
RESULTAT FØR SKAT	4.018.814	1.715.269
Skat af årets resultat.....	-359.496	-798.086
ÅRETS RESULTAT	3.659.318	917.183
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	122.000
Overført resultat.....	3.659.318	795.183
DISPONERET I ALT	3.659.318	917.183

BALANCE PR. 30. JUNI 2025
 AKTIVER

	2025	2024
2 Investeringsejendomme	20.135.312	18.357.989
Materielle anlægsaktiver.....	20.135.312	18.357.989
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1.547.665	37.659
Kapitalandele i kapitalinteresser.....	426.261	219.567
Finansielle anlægsaktiver.....	1.973.926	257.226
ANLÆGSAKTIVER.....	22.109.238	18.615.215
Aktiver bestemt for salg	6.114.072	5.677.015
Varebeholdninger	6.114.072	5.677.015
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....	12.000	12.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.....	4.788.108	3.379.221
Selskabsskat.....	194.184	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	133.978	0
Andre tilgodehavender	1.136.924	1.030.201
Tilgodehavender	6.265.194	4.421.422
Andre værdipapirer og kapitalandele.....	505	260
Værdipapirer og kapitalandele	505	260
Likvide beholdninger	1.013.299	0
OMSÆTNINGSAKTIVER	13.393.070	10.098.697
AKTIVER	35.502.308	28.713.912

doku

BALANCE PR. 30. JUNI 2025
PASSIVER

	2025	2024
Virksomhedskapital.....	50.316	50.316
Overført resultat.....	19.404.641	15.745.323
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	122.000
EGENKAPITAL.....	19.454.957	15.917.639
Hensættelse til udskudt skat	1.137.244	862.421
HENSATTE FORPLIGTELSER.....	1.137.244	862.421
Prioritetsgæld.....	10.756.247	8.119.601
Deposita.....	50.000	63.000
Selskabsskat.....	122.287	0
3 Langfristede gældsforpligtelser	10.928.534	8.182.601
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	400.000	400.000
Kreditinstitutter.....	3.167.949	2.572.495
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	81.884	141.098
Gæld til kapitalinteresser	101.964	69.593
Selskabsskat.....	0	210.076
Skyldigt sambeskatningsbidrag	2.364	317.206
Anden gæld.....	185.262	283
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	42.150	40.500
Kortfristede gældsforpligtelser.....	3.981.573	3.751.251
GÆLDSFORPLIGTELSER	14.910.107	11.933.852
PASSIVER	35.502.308	28.713.912
4 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38		
5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

doku

NOTER

1 Usikkerhed om fortsat drift

Selskabet har på balancetidspunktet en overtrukket kassekredit hos sit pengeinstitut, der på balancedagen er indregnet med 3.167 t.kr. Kassekreditten er forfalden ved regnskabsafslæggelsen, og ledelsen forventer at kunne indfri kassekreditten i takt med at selskabet sælger store dele af sin handelsportefølje af ejendomme. Den omtalte ejendom er ved regnskabsafslæggelsen færdigopført, men der afventer fortsat den endelige ibrugtagningstilladelse, som et krav for at ejendommene kan sælges. Ibrugtagningstilladelsen forventes at blive givet i løbet af februar 2026, efter at ingeniøren har færdiggjort de sidste beregninger, og kommunen har givet ibrugtagningstilladelsen.

Ejendommen består af 6 lejligheder, og der er ved regnskabsafslæggelsen underskrevet salgsaftaler på alle lejemålene til en samlet værdi af 20.690 t.kr. inklusive moms.

Ledelsen har på baggrund af ovenstående vurderet at årsrapporten skal udarbejdes efter principperne om fortsat drift.

	Investeringsjend- omme
2 Materielle anlægsaktiver	
Kostpris, primo	14.437.894
Tilgang i årets løb.....	528.125
	<hr/>
Kostpris 30. juni 2025	14.966.019
	<hr/>
Opskrivninger, primo	3.920.095
Årets opskrivninger	1.249.198
	<hr/>
Opskrivninger 30. juni 2025	5.169.293
	<hr/>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>20.135.312</u>

doku

Specifikation af investeringsjendomme	Afkastkrav	Dagsværdi	Ændret afkastkrav +/- 0,25%
Lyngbyvej	4,38%	10.126.712	-550.000/610.000
Jyllingevej	5,53%	10.008.600	-430.000/475.000

Begge ejendomme er beliggende i København og omregn. Lyngbyvej anvendes udelukkende til boligudlejning. Jyllingevej består af en blandet af erhvervs- og boligudlejning, hvorfor afkastkravet er tilpasset dette.

NOTER

3	Langfristede gældsforpligtelser	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
	Prioritetsgæld	8.519.602	11.156.247	400.000	6.265.000
	Deposita	63.000	50.000	0	50.000
	Selskabsskat	0	122.287	0	0
		<u>8.582.602</u>	<u>11.328.534</u>	<u>400.000</u>	<u>6.315.000</u>
4	Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38				
	Værdi ultimo indregnet i balancen				
	Investeringsejendomme ultimo.....			20.135.312	18.357.989
	Værdipapirer ultimo			505	260
				<u>20.135.817</u>	<u>18.358.249</u>
	Årets urealiserede gevinst indregnet i resultatopgørelsen				
	Værdiregulering investeringsejendomme			1.249.198	691.448
	Værdiregulering værdipapirer			246	36
				<u>1.249.444</u>	<u>691.484</u>

NOTER

5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Eventualforpligtelser overfor dattervirksomhed

Selskabet har afgivet en tilbagetrædelseserklæring overfor dets tilgodehavende i datterselskab, der på balancedagen udgør 4.788 tkr.

Eventualforpligtelser overfor dattervirksomhed i sambeskatningen

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

Skyldige selskabsskatter og kildeskatter indenfor sambeskatningskredsen udgør pr. 30. juni 2025 0 tkr. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller af de tilbageholdte kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Verserende sag

Selskabet ejede i perioden 2015–2019 en ejendom, som blev solgt i 2019 og efterfølgende videresolgt. De nuværende ejere har rejst krav vedrørende en række påståede mangler ved ejendommen og har indstævnet selskabet i den anledning.

De påståede mangler vedrører forhold, som helt eller delvist kan henføres til arbejder udført på ejendommen i selskabets ejertid. Det er på nuværende tidspunkt uvist, om og i hvilket omfang selskabet vil blive pålagt et ansvar.

Ledelsen vurderer, at udfaldet af sagen og størrelsen af en eventuel forpligtelse ikke kan opgøres med tilstrækkelig sikkerhed på balancedagen. Der er derfor ikke indregnet hensættelser i årsregnskabet.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for realkreditgæld til Jyske Realkredit A/S er der tinglyst pant i selskabets ejendomme på samlet 10.000 tkr.

Til sikkerhed for realkreditgæld til HKL Pantebrevs Invest II ApS er der tinglyst pant i selskabets ejendomme på samlet 3.265 tkr.

Der er endvidere for mellemværende med bankinstitut håndpantat ejerpantebreve på samlet 5.890 tkr.

De pantsatte aktiver fordeler sig på henholdsvis investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på 20.135 tkr. og handelsejendomme (varebeholdninger) med en regnskabsmæssig værdi på 6.114 tkr.

doku

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Oganis Ogenesian

Direktør
Serienummer: d40fa549-1c16-4816-b063-9f5694fccc5e
IP: 77.241.xxx.xxx
2026-01-30 15:17:49 UTC



Ulrik Danmark

REVISION SJÆLLAND GODKENDT REVISIONSAKTIESELSKAB CVR:
28309791
Registreret revisor
På vegne af: Revision Sjælland Godkendt Revisionsakt...
Serienummer: c8f14361-336b-467d-85f2-025c3dbd22cc
IP: 81.255.xxx.xxx
2026-01-30 15:26:59 UTC



Oganis Ogenesian

Dirigent
Serienummer: d40fa549-1c16-4816-b063-9f5694fccc5e
IP: 213.66.xxx.xxx
2026-01-30 15:52:56 UTC



doku

Dette dokument er underskrevet digitalt via Penneo.com. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eu1.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt
Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af Penneo A/S. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.