

**EJENDOMSINVEST.DK ApS**

**Holmegårdsvej 33  
2920 Charlottenlund  
CVR-nr. 34 35 25 77**

**Årsrapport for perioden  
1. januar til 31. december 2025  
(14. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 9. april 2026

---

Martin Pisby Birk  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	10
Noter	12

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for EJENDOMSINVEST.DK 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.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Charlottenlund, den 9. april 2026

### Direktion

Martin Risby Birk  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejeren i EJENDOMSINVEST.DK ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for EJENDOMSINVEST.DK ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten 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.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens ansvar.

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

København K, den 9. april 2026

M2&Co.  
statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 29 16 85 04

Daniel Nielsen  
Statsautoriseret Revisor  
mne45105

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

EJENDOMSINVEST.DK ApS  
Holmegårdsvej 33  
2920 Charlottenlund

CVR-nr.: 34352577

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2025

Stiftet: 24. februar 2012

Regnskabsår: 14. regnskabsår

Hjemsted: Charlottenlund

### Direktion

Martin Risby Birk, direktør

### Revisor

M2&Co.  
statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr.: 29168504  
Købmagergade 67, 2. tv  
1150 København K

### Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 9. april 2026 på selskabets  
adresse.

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter omfatter udlejning af fast ejendom samt øvrig investering og finansiering.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2025 udviser et overskud på kr. 227.653, og selskabets balance pr. 31. december 2025 udviser en egenkapital på kr. 1.097.135.

### 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 EJENDOMSINVEST.DK 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.

Bruttoresultat er et sammendrag af lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger

## Anvendt regnskabspraksis

### Nettoomsætning

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

### Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver indeholder årets af- og nedskrivninger 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

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

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

#### *Ejendom*

Ejendommen måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunden.

## Anvendt regnskabspraksis

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering:

Brugstid: 50 år

Restværdi: 0%

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

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

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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

## Anvendt regnskabspraksis

Øvrige 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**

	<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>566.685</b>	<b>288.968</b>
Personaleomkostninger	1	<u>-79.339</u>	<u>0</u>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>		<b>487.346</b>	<b>288.968</b>
Af- og nedskrivninger materielle anlægsaktiver		<u>-68.298</u>	<u>-68.299</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>419.048</b>	<b>220.669</b>
Finansielle indtægter		105	5.275
Finansielle omkostninger	2	<u>-127.176</u>	<u>-128.203</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>291.977</b>	<b>97.741</b>
Skat af årets resultat		<u>-64.324</u>	<u>-21.503</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>227.653</u></b>	<b><u>76.238</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>227.653</u>	<u>76.238</u>
		<b><u>227.653</u></b>	<b><u>76.238</u></b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		<u>3.493.246</u>	<u>3.561.544</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>3.493.246</u>	<u>3.561.544</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>3.493.246</u>	<u>3.561.544</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>515.417</u>	<u>247.265</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>515.417</u>	<u>247.265</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u>4.008.663</u></u>	<u><u>3.808.809</u></u>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		100.000	100.000
Overført resultat		<u>997.135</u>	<u>769.482</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>1.097.135</u></b>	<b><u>869.482</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		<u>91.675</u>	<u>104.857</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>91.675</u></b>	<b><u>104.857</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		847.230	972.475
Gæld til tilknyttede virksomheder		<u>1.695.450</u>	<u>1.594.202</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>2.542.680</u></b>	<b><u>2.566.677</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		136.000	142.090
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.000	15.000
Selskabsskat		77.506	20.513
Anden gæld		<u>48.667</u>	<u>90.190</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>277.173</u></b>	<b><u>267.793</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>2.819.853</u></b>	<b><u>2.834.470</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>4.008.663</u></b>	<b><u>3.808.809</u></b>

---

**Noter**

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	78.552	0
Andre omkostninger til social sikring	<u>787</u>	<u>0</u>
	<u><b>79.339</b></u>	<u><b>0</b></u>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>1</u>	<u>0</u>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	80.735	76.938
Andre finansielle omkostninger	<u>46.441</u>	<u>51.265</u>
	<u><b>127.176</b></u>	<u><b>128.203</b></u>

**3 Eventualforpligtelser**

Selskabet er sambeskattet med Risby Birk Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter begrænset og subsidiært med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat, kildeskat på udbytter, renter og royalties.

**4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 1.003 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør t.kr. 3.493.