

# EJENDOMS - ApS AF 30. SEPTEMBER 1964

Dragevej 13,

4040Jyllinge

CVR-nr. 24296628

## Årsrapport

1. maj 2024 - 30. april 2025

50. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 23. oktober 2025

---

Bent Michael Nielsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

**Virksomhedsoplysninger**

**Virksomheden** EJENDOMS - ApS AF 30.  
SEPTEMBER 1964  
Dragevej 13,  
4040Jyllinge  
CVR-nr. 24296628  
Stiftelsesdato 14. december 1975  
Regnskabsår 1. maj 2024 - 30. april 2025

**Direktion** Rie Hammer Nielsen  
Bent Michael Nielsen  
Kasper Hammer Nielsen

**Revisor** KRESTON CM  
Statsautoriseret Revisionsinteressentskab  
Usserød Kongevej 157  
2970Hørsholm  
CVR-nr.:39463113

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2024 - 30. april 2025 for EJENDOMS - ApS AF 30. SEPTEMBER 1964.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2024 - 30. april 2025.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Jyllinge, den 25. september 2025

### Direktion

Rie Hammer Nielsen

Bent Michael Nielsen

Kasper Hammer Nielsen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i EJENDOMS - ApS AF 30. SEPTEMBER 1964

Vi har opstillet årsregnskabet for EJENDOMS - ApS AF 30. SEPTEMBER 1964 for regnskabsåret 1. maj 2024 - 30. april 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet 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 vores faglige ekspertise til at assistere Dem 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 revisoreres 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 opstilling af årsregnskabet, er Deres 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, De 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.

Hørsholm, den 25. september 2025

### **KRESTON CM**

**Statsautoriseret Revisionsinteressentskab**

CVR-nr. 39463113

Michel Hansen

Statsautoriseret revisor

mne31406

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at eje og udleje fast ejendom.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. maj 2024 - 30. april 2025 udviser et resultat på kr. 68.455, og selskabets balance pr. 30. april 2025 udviser en balancesum på kr. 2.411.631, og en egenkapital på kr. 298.286.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

### Forventninger til fremtiden

Der forventes en positiv udvikling i selskabets aktiviteter i det kommende år.

### Væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Der er ikke sket væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for EJENDOMS - ApS AF 30. SEPTEMBER 1964 for 2024/25 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### 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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste og -tab

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

Bruttofortjenesten indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning, huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i den periode indtægten vedrører. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån 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.

## 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 erhvervestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel. Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

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

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

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

Dagsværdi er fastsat ud fra en kapitalberegning, hvor følgende centrale forudsætninger er anvendt:

- Afkastkrav på 8% baseret på anderkendte mæglers vurdering af afkastsats
- Forventet general tomgang baseret på erfaringer ved ind- og udflytninger, hvilket budgetteres lavere end 5%
- Ændringer i husleje svarende til nuværende og forventede nye kontrakter.
- Vedligeholdelsesomkostninger baseret på gennemsnitbetragtninger fra tidligere år, hvor der budgetteres med 200-250 kr./kvm.

Selskabets ejendomme er ikke opdelt i kategorier, da karakteristika for ejendomme vurderes ens, herunder afkastkrav og ejendommens beskaffenhed.

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## Anvendt regnskabspraksis

### Likvider

Likvider omfatter bankindestående.

### Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

### Udbytte

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

### 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

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 proventuet 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.

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

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

## Resultatopgørelse

	Note	2024/25 kr.	2023/24 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>144.556</b>	<b>218.252</b>
Personaleomkostninger	1	0	0
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		0	700.000
<b>Driftsresultat</b>		<b>144.556</b>	<b>918.252</b>
Finansielle indtægter		30	0
Andre finansielle omkostninger	2	-56.648	-44.129
<b>Resultat før skat</b>		<b>87.938</b>	<b>874.123</b>
Skat af årets resultat	3	-19.483	-129.146
<b>Årets resultat</b>		<b>68.455</b>	<b>744.977</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		150.000	700.000
Overført resultat		-81.545	44.977
<b>Resultatdisponering</b>		<b>68.455</b>	<b>744.977</b>

## Balance 30. april 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	4	2.400.000	2.400.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>2.400.000</b>	<b>2.400.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>2.400.000</b>	<b>2.400.000</b>
Andre tilgodehavender		0	950
<b>Tilgodehavender</b>		<b>0</b>	<b>950</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>11.631</b>	<b>16.912</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>11.631</b>	<b>17.862</b>
<b>Aktiver</b>		<b>2.411.631</b>	<b>2.417.862</b>

## Balance 30. april 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		23.286	104.831
Udbytte for regnskabsåret		150.000	700.000
<b>Egenkapital</b>		<b>298.286</b>	<b>929.831</b>
Udskudt skat		215.453	213.680
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>215.453</b>	<b>213.680</b>
Anden gæld		72.350	64.350
Gæld til virksomhedsdeltagere		1.614.699	980.582
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>1.687.049</b>	<b>1.044.932</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		37.000	35.001
Selskabsskat		9.418	28.593
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		7.150	18.670
Gæld til virksomhedsdeltagere		120.000	120.000
Periodeafgrænsningsposter		37.275	27.155
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>210.843</b>	<b>229.419</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.897.892</b>	<b>1.274.351</b>
<b>Passiver</b>		<b>2.411.631</b>	<b>2.417.862</b>
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6		

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds kapital	Overført resultat	Udbytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. maj 2024	125.000	104.831	700.000	929.831
Foreslået udbytte			150.000	150.000
Betalt udbytte			-700.000	-700.000
Årets resultat		-81.545		-81.545
<b>Egenkapital 30. april 2025</b>	<b>125.000</b>	<b>23.286</b>	<b>150.000</b>	<b>298.286</b>

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

## Noter

	2024/25	2023/24
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Selskabet har i regnskabsperioden ikke haft andre ansatte end direktionen, som ikke har modtaget vederlag.		
<b>2. Andre finansielle omkostninger</b>		
Renter skat	531	342
Renter associerede virksomheder	56.117	43.787
<b>I alt</b>	<b>56.648</b>	<b>44.129</b>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	17.710	36.608
Regulering af udskudt skat	1.773	92.538
<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>19.483</b>	<b>129.146</b>
<b>4. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	785.040	785.040
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>785.040</b>	<b>785.040</b>
Opskrivninger primo	1.614.960	914.960
Årets opskrivninger	0	700.000
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>1.614.960</b>	<b>1.614.960</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>2.400.000</b>	<b>2.400.000</b>

Dagsværdi er fastsat ud fra en kapitalberegning, hvor følgende centrale forudsætninger er anvendt:

- Afkastkrav på 8% baseret på anerkendte mægleres vurdering af afkastsats
- Forventet general tomgang baseret på erfaringer ved ind- og udflytninger, hvilket budgetteres lavere end 5%
- Ændringer i husleje svarende til nuværende og forventede nye kontrakter.
- Vedligeholdelsesomkostninger baseret på gennemsnitbetragtninger fra tidligere år, hvor der budgetteres med 200-250 kr./kvm.

Selskabets ejendomme er ikke opdelt i kategorier, da karakteristika for ejendomme vurderes ens, herunder afkastkrav og ejendommens beskaffenhed.

**5. Langfristede gældsforpligtelser**

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Anden gæld	72.350	0	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	1.614.699	120.000	0
	<b>1.687.049</b>	<b>120.000</b>	<b>0</b>

Noter

2024/25

2023/24

**6. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt kr. 439.880, der giver pant i materielle anlægsaktiver med bogført værdi kr. 2.400.000.