

Ejendomsselskabet Birketofte ApS

Birketofte 20
3500 Værløse
CVR-nr. 42 28 40 68

Årsrapport for 2024

(4. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 16. juni 2025

Milo Manara Petersen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Ejendomsselskabet Birketofte 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 2024 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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.

Værløse, den 13. juni 2025

Direktion

Milo Manara Petersen
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Birketofte ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Ejendomsselskabet Birketofte ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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.

Roskilde, den 13. juni 2025

Trekroner Revision A/S
Godkendte Revisorer
CVR-nr. 28 99 13 55

John Cubbin
Registreret revisor
mne3105

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Birketofte ApS Birketofte 20 3500 Værløse
	CVR-nr.: 42 28 40 68
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2024
	Stiftet: 30. marts 2021
	Hjemsted: Furesø
Direktion	Milo Manara Petersen, direktør
Revisor	Trekroner Revision A/S Godkendte Revisorer Universitetsparken 2 4000 Roskilde
Pengeinstitut	Sparekassen Sjælland-Fyn Søndre Alle 11 4600 Køge

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er finansierings- og investeringsvirksomhed, herunder køb og salg af fast ejendom, udlejningsvirksomhed samt anden efter direktionens skøn beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2024 udviser et overskud på kr. 285.120, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en egenkapital på kr. 511.108.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Birketofte ApS for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2024 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 er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler mv.

Anvendt regnskabspraksis

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, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

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 posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger 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 grunde.

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:

	Brugstid	Restværdi
Ejendomme	50 år	24 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 33.100 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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 netrealisationsværdi.

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.

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 netrealisationsværdi.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter 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, så forskellen mellem nettoprovenuet 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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Anvendt regnskabspraksis

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Bruttofortjeneste		853.359	697.103
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>-138.956</u>	<u>-123.289</u>
Resultat før finansielle poster		714.403	573.814
Finansielle indtægter		473	45
Finansielle omkostninger		<u>-342.927</u>	<u>-246.351</u>
Resultat før skat		371.949	327.508
Skat af årets resultat	1	<u>-86.829</u>	<u>-71.884</u>
Årets resultat		<u>285.120</u>	<u>255.624</u>
Foreslået udbytte		200.000	200.000
Overført resultat		<u>85.120</u>	<u>55.624</u>
		<u>285.120</u>	<u>255.624</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2024</u> kr.	<u>2023</u> kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger	2	<u>13.894.619</u>	<u>6.833.575</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>13.894.619</u>	<u>6.833.575</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>13.894.619</u>	<u>6.833.575</u>
Andre tilgodehavender		60.868	0
Periodeafgrænsningsposter		<u>0</u>	<u>2.053</u>
Tilgodehavender		<u>60.868</u>	<u>2.053</u>
Likvide beholdninger		<u>135.938</u>	<u>167.266</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>196.806</u>	<u>169.319</u>
Aktiver i alt		<u><u>14.091.425</u></u>	<u><u>7.002.894</u></u>

Balance 31. december

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		271.108	185.988
Foreslået udbytte for regnskabsåret		200.000	200.000
Egenkapital		511.108	425.988
Hensættelse til udskudt skat	3	126.758	85.623
Hensatte forpligtelser i alt		126.758	85.623
Banker		3.088.396	1.341.159
Gæld til realkreditinstitutter		7.932.805	3.525.263
Anden gæld		294.931	358.773
Deposita		1.516.645	928.000
Langfristede gældsforpligtelser	4	12.832.777	6.153.195
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	356.493	239.897
Leverandører af varer og tjenesteydelser		19.688	18.750
Gæld til tilknyttede virksomheder		65.241	21.119
Skyldigt sambeskatningsbidrag		49.487	58.322
Anden gæld		84	0
Periodeafgrænsningsposter		129.789	0
Kortfristede gældsforpligtelser		620.782	338.088
Gældsforpligtelser i alt		13.453.559	6.491.283
Passiver i alt		14.091.425	7.002.894
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	40.000	185.988	200.000	425.988
Betalt ordinært udbytte	0	0	-200.000	-200.000
Årets resultat	0	85.120	200.000	285.120
Egenkapital 31. december 2024	40.000	271.108	200.000	511.108

Noter

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	kr.	kr.
1 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	45.694	58.322
Årets udskudte skat	<u>41.135</u>	<u>13.562</u>
	<u>86.829</u>	<u>71.884</u>
2 Materielle anlægsaktiver		
		<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. januar 2024		7.120.030
Tilgang i årets løb		<u>7.200.000</u>
Kostpris 31. december 2024		<u>14.320.030</u>
Opskrivninger 1. januar 2024		<u>0</u>
Opskrivninger 31. december 2024		<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2024		286.455
Årets afskrivninger		<u>138.956</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2024		<u>425.411</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024		<u>13.894.619</u>

Noter

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	kr.	kr.
3 Hensættelse til udskudt skat		
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2024	126.758	85.623
Hensættelse til udskudt skat 31. december 2024	<u>126.758</u>	<u>85.623</u>

Hensættelse til udskudt skat vedrører:

Materielle anlægsaktiver	<u>126.758</u>	<u>85.623</u>
	<u>126.758</u>	<u>85.623</u>

4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2024	Gæld 31. december 2024	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Banker	1.347.159	3.189.021	100.625	2.011.207
Gæld til realkreditinstitutter	3.714.655	8.124.831	192.026	5.181.438
Anden gæld	403.278	358.773	63.842	99.838
Deposita	<u>928.000</u>	<u>1.516.645</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>6.393.092</u>	<u>13.189.270</u>	<u>356.493</u>	<u>7.292.483</u>

5 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Birketofte Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, pengeinstitutter og pantebreve, t.kr. 11.654, er der givet pant på i alt t.kr. 12.900 i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør t.kr. 13.895.