

## Eiddo ApS

Hestehaven 15  
c/ o Kjartan Bruun Kristensen  
2960 Rungsted Kyst

CVR-nr. 35 89 40 98

### Årsrapport for 2024

(10. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den  
5. juni 2025

---

Kjartan Bruun Kristensen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	6
Balance 31. december	7
Egenkapitalopgørelse	9
Anvendt regnskabspraksis	10
Noter	10

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Eddo ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores 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 vores 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.

Hørsholm, den 5. juni 2025

Direktion

Kjartan Bruun Kristensen  
direktør

Brian Kresten Brun Kristensen  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejeren i Eddo ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for Eddo ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

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

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 revisors 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.

Frederiksberg, den 5. juni 2025

Revisionsfirmaet Albrechtsen  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 77 92 64 10

Bjarne Albrechtsen  
statsautoriseret revisor  
mne12177

## Selskabsoplysninger

Selskabet	Eddo ApS Hestehaven 15 c/o Kjartan Bruun Kristensen 2960 Rungsted Kyst
	Telefon: 24822775
	CVR-nr.: 35 89 40 98
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2024
	Stiftet: 12. september 2014
	Regnskabsår: 10. regnskabsår
	Hjemsted: Hørsholm
Direktion	Kjartan Bruun Kristensen, direktør Brian Kresten Brun Kristensen, direktør
Revisor	Revisionsfirmaet Albrechtsen Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Lindvangs Allé 4 2000 Frederiksberg

## Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at købe, udvikle og sælge ejendomme.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2024</u> kr.	<u>2023</u> kr.
Bruttofortjeneste		<u>139.471</u>	<u>143.606</u>
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		139.471	143.606
Dagsværdiregulering af andre investeringsaktiver		<u>-6.668</u>	<u>36.275</u>
Resultat før finansielle poster		132.803	179.881
Finansielle indtægter		447	433
Finansielle omkostninger		<u>-14.106</u>	<u>-12.759</u>
Resultat før skat		119.144	167.555
Skat af årets resultat	3	<u>-22.004</u>	<u>-32.486</u>
Årets resultat		<u><u>97.140</u></u>	<u><u>135.069</u></u>
Foreslået udbytte		124.000	122.000
Overført resultat		<u>-26.860</u>	<u>13.069</u>
		<u><u>97.140</u></u>	<u><u>135.069</u></u>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2024</u> kr.	<u>2023</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	4	3.384.092	3.390.760
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4	<u>0</u>	<u>0</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>3.384.092</u>	<u>3.390.760</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>3.384.092</u>	<u>3.390.760</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		393	0
Andre tilgodehavender		50	50
Selskabsskat		6.000	0
Periodeafgrænsningsposter		<u>5.971</u>	<u>9.384</u>
Tilgodehavender		<u>12.414</u>	<u>9.434</u>
Likvide beholdninger		<u>100.869</u>	<u>103.371</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>113.283</u>	<u>112.805</u>
Aktiver i alt		<u><u>3.497.375</u></u>	<u><u>3.503.565</u></u>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2024</u> kr.	<u>2023</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		100.000	100.000
Overført resultat		719.092	745.952
Foreslået udbytte for regnskabsåret		124.000	122.000
Egenkapital		<u>943.092</u>	<u>967.952</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>103.488</u>	<u>110.106</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>103.488</u>	<u>110.106</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>2.320.000</u>	<u>2.320.000</u>
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>2.320.000</u>	<u>2.320.000</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		4.455	0
Selskabsskat		28.490	1.656
Anden gæld		<u>97.850</u>	<u>103.851</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>130.795</u>	<u>105.507</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>2.450.795</u>	<u>2.425.507</u>
Passiver i alt		<u><u>3.497.375</u></u>	<u><u>3.503.565</u></u>

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resul- tat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	100.000	745.952	122.000	967.952
Betalt ordinært udbytte	0	0	-122.000	-122.000
Årets resultat	0	-26.860	124.000	97.140
Egenkapital 31. december 2024	<u>100.000</u>	<u>719.092</u>	<u>124.000</u>	<u>943.092</u>

	Virksomheds- kapital	Overført resul- tat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	100.000	732.883	117.800	950.683
Betalt ordinært udbytte	0	0	-117.800	-117.800
Årets resultat	0	13.069	122.000	135.069
Egenkapital 31. december 2023	<u>100.000</u>	<u>745.952</u>	<u>122.000</u>	<u>967.952</u>

## Noter

### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Eddo ApS for 2024 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 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.

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 direkteomkostninger og andre eksterne omkostninger.

##### Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Indtægter består af husleje indtægter, som indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

## Noter

### 1 Anvendt regnskabspraksis

#### Direkte omkostninger

Direkte omkostninger indeholder ejendomsskat, omkostninger til el, vand og varme, samt materialer til brug for vedligeholdelse, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, mv.

#### 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 finansielle aktiver og forpligtelser 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

Andre anlæg driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Investeringsjendomme 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. Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendomme. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommens dagsværdi.

## Noter

### 1 Anvendt regnskabspraksis

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 år	0 %

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.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

#### Periodeafgrænsningsposter

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

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt 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.

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 nettorealisationsværdi.

## Noter

### 1 Anvendt regnskabspraksis

#### 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.

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

## Noter

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	kr.	kr.
2 Oplysning om dagsværdi		
Regulering investeringsejendomme		
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, primo	<u>3.390.760</u>	<u>3.354.485</u>
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	<u>-6.668</u>	<u>36.275</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>3.384.092</u>	<u>3.390.760</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	28.490	29.656
Årets udskudte skat	-6.618	2.830
Regulering af skat vedrørende tidligere år	<u>132</u>	<u>0</u>
	<u><u>22.004</u></u>	<u><u>32.486</u></u>

## Noter

## 4 Materielle anlægsaktiver

	Investe- ringsejendom- me	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2024	2.959.340	33.513
Kostpris 31. december 2024	2.959.340	33.513
Opskrivninger 1. januar 2024	431.420	0
Årets opskrivninger	-6.668	0
Opskrivninger 31. december 2024	424.752	0
Af- og nedskrivninger 1. januar 2024	0	33.513
Af- og nedskrivninger 31. december 2024	0	33.513
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	<u>3.384.092</u>	<u>0</u>

Indvesteringssejendomme måles til dagsværdi baseret på en afkastmodel. Opgørelsen af dagsværdi på investeringssejendomme er i stort omfang baseret på ledelsens skøn. Som grundlag herfor har ledelsen indhentet indikationer af markedsmæssige afkast af tilsvarende ejendomme i forbindelse med opgørelse af dagsværdien pr. 31. december 2024. Årets værdiberegning af ejendommen er baseret på et estimeret afkastkrav på ca. 4,3%. Ændring af afkastkravet i opad- eller nedadgående retning med 0,25% vil påvirke værdien af ejendommene ca. +/- 200 t.kr.

## 5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2024	Gæld 31. december 2024	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	2.320.000	2.320.000	0	0
	<u>2.320.000</u>	<u>2.320.000</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

## Noter

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 2.320, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2024 udgør t.kr. 3.384.

Udover ovenstående er der ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.

# 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.”

## Brian Kresten Brun Kristensen

Direktør

Serienummer: bb947cfe-ceaa-4d9f-b4ed-e93af02fb282

IP: 80.208.xxx.xxx

2025-06-05 11:05:12 UTC



## Kjartan Bruun Kristensen

Direktør

Serienummer: 00e37c37-c813-46e4-83af-ad5ad2b37c7e

IP: 87.49.xxx.xxx

2025-06-05 11:50:23 UTC



## Bjarne Albrechtsen

REVISIONSFIRMAET ALBRECHTSEN STATS-AUTORISERET

REVISIONSAKTIESELSKAB CVR: 77926410

Statsautoriseret revisor

Serienummer: 0105205a-d3c3-47d7-8ac7-c64188a61457

IP: 94.137.xxx.xxx

2025-06-05 12:20:30 UTC



## Kjartan Bruun Kristensen

Dirigent

Serienummer: 00e37c37-c813-46e4-83af-ad5ad2b37c7e

IP: 80.208.xxx.xxx

2025-06-05 12:36:38 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://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://eutl.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.