

**Årsrapport for 2024**

---

**Glostrup Erhvervsejendomme A/S**

**Naverland 4, 2600 Glostrup**

**CVR-nr. 29 01 12 49**

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

---

**Bo Schack**  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	12
Balance 31. december	13
Egenkapitalopgørelse	15
Noter	16

## **Ledelsespåtegning**

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Glostrup Erhvervsejendomme A/S.

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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Glostrup, den 30. juni 2025

### **Direktion**

David Emil Kaastrup-Olsen  
direktør

### **Bestyrelse**

Bo Schack  
formand

David Emil Kaastrup-Olsen

Jon Simon Kaastrup-Olsen

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

### ***Til kapitalejeren i Glostrup Erhvervsjendomme A/S***

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Glostrup Erhvervsjendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vor revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vort ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA's Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

#### **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 for 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 revisionen af årsregnskabet**

Vort mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vor konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vor revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vor konklusion. Vor konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vor revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vor konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

I tilknytning til vor revision af årsregnskabet er det vort ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vor viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vort ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Tilst, den 30. juni 2025

Kreston SR  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33 94 87 94

Henrik Rummenhoff  
Statsautoriseret revisor  
mne34546

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Glostrup Erhvervsejendomme A/S  
Naverland 4  
2600 Glostrup

CVR-nr.: 29 01 12 49

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2024

Hjemsted: Glostrup

### Bestyrelse

Bo Schack, formand  
David Emil Kaastrup-Olsen  
Jon Simon Kaastrup-Olsen

### Direktion

David Emil Kaastrup-Olsen, direktør

### Revision

Kreston SR  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Langhøjvej 1 A  
8381 Tilst

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af investeringsvirksomhed, herunder direkte og indirekte investering i og udvikling af fast ejendom.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Det er ledelsens opfattelse, at årsrapporten ikke er påvirket af væsentlig usikkerhed ved indregning og måling. Investeringsejendommene i såvel moderselskabet som datterselskaberne er værdiansat, og det er ledelsens vurdering, at der ikke er særlige usikkerheder forbundet hermed, idet værdiansættelsen efter ledelsens vurdering alene indeholder de almindelige usikkerheder forbundet med målemetoden.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2024 udviser et underskud på kr. 5.664.311, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en egenkapital på kr. 96.463.384.

### **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 Glostrup Erhvervsejendomme A/S 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.

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 samt andre driftsindtægter med fradrag af investeringsejendommens driftsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning, indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

## **Anvendt regnskabspraksis**

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

Nettoomsætningen vedrørende huslejeindtægter, som periodiseres til den periode, som de vedrører.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommens drift, administration, lokaler og tab på debitorer.

### **Personaleomkostninger**

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

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

### **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.

### **Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.

### **Skat af årets resultat**

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

##### *Investeringsjendomme*

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskontrolleringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2024 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Dagsværdien af investeringsejendomme er pr. 31. december 2024 vurderet af det uafhængige valuarfirma Ring 3 Erhverv.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Finansielle anlægsaktiver**

#### **Kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode. Indre værdis metode anvendes som en konsolideringsmetode.

I balancen indregnes kapitalandele i tilknyttede virksomheder til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra dattervirksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten for Glostrup Erhvervsjendomme A/S, bindes ikke på opskrivningsreserven.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

### **Egenkapital**

#### **Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode**

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i selskabets årsregnskab omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder, kapitalinteresser og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

#### **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 skatemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 netto-realisation sværdi.

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 nettorealisation sværdi.

### **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.

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>2024</u> kr.	<u>2023</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.905.203</b>	<b>-1.909.381</b>
Personaleomkostninger	1	<u>-319.629</u>	<u>-209.699</u>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>1.585.574</b>	<b>-2.119.080</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>2.550.000</u>	<u>3.750.000</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>4.135.574</b>	<b>1.630.920</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		-3.158.136	-19.670.241
Finansielle indtægter	3	3.202.944	1.987.135
Finansielle omkostninger	4	<u>-10.549.361</u>	<u>-4.313.338</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-6.368.979</b>	<b>-20.365.524</b>
Skat af årets resultat	5	<u>704.668</u>	<u>152.963</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-5.664.311</u></b>	<b><u>-20.212.561</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		-3.158.136	-19.670.241
Overført resultat		<u>-2.506.175</u>	<u>-542.320</u>
		<b><u>-5.664.311</u></b>	<b><u>-20.212.561</u></b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2024</u> kr.	<u>2023</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsjendomme	6	<u>58.500.001</u>	<u>55.950.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>58.500.001</u></b>	<b><u>55.950.000</u></b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	7	<u>75.161.924</u>	<u>78.320.060</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b><u>75.161.924</u></b>	<b><u>78.320.060</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>133.661.925</u></b>	<b><u>134.270.060</u></b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		469.877	41.417
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		44.667.394	42.460.436
Andre tilgodehavender		489.286	277.052
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		<u>1.158.982</u>	<u>15.774.744</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>46.785.539</u></b>	<b><u>58.553.649</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>332.599</u></b>	<b><u>9.379.362</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>47.118.138</u></b>	<b><u>67.933.011</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>180.780.063</u></b>	<b><u>202.203.071</u></b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2024</u> kr.	<u>2023</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		56.692.429	85.131.456
Overført resultat		<u>39.270.955</u>	<u>16.496.239</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>96.463.384</u></b>	<b><u>102.127.695</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		<u>6.405.452</u>	<u>7.110.120</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>6.405.452</u></b>	<b><u>7.110.120</u></b>
Gæld til tilknyttede virksomheder		<u>27.821.782</u>	<u>32.044.486</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	8	<b><u>27.821.782</u></b>	<b><u>32.044.486</u></b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		386.880	858.891
Gæld til tilknyttede virksomheder		46.246.987	57.918.305
Skyldigt sambeskatningsbidrag		1.158.982	0
Anden gæld		440.106	378.635
Deposita		<u>1.856.490</u>	<u>1.764.939</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>50.089.445</u></b>	<b><u>60.920.770</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>77.911.227</u></b>	<b><u>92.965.256</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>180.780.063</u></b>	<b><u>202.203.071</u></b>
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		
Oplysning om dagsværdi	2		

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	500.000	59.850.565	41.777.130	102.127.695
Årets resultat	0	-3.158.136	-2.506.175	-5.664.311
<b>Egenkapital 31. december 2024</b>	<b>500.000</b>	<b>56.692.429</b>	<b>39.270.955</b>	<b>96.463.384</b>

## Noter

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	kr.	kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	319.332	208.638
Andre omkostninger til social sikring	297	0
Andre personaleomkostninger	<u>0</u>	<u>1.061</u>
	<b><u>319.629</u></b>	<b><u>209.699</u></b>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2 Oplysning om dagsværdi</b>		
<b>Indtægter af negativ goodwill</b>		
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, primo	<u>55.950.000</u>	<u>52.200.000</u>
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	<u>2.550.000</u>	<u>3.750.000</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>58.500.000</u>	<u>55.950.000</u>
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	3.093.402	1.306.320
Andre finansielle indtægter	<u>109.542</u>	<u>680.815</u>
	<b><u>3.202.944</u></b>	<b><u>1.987.135</u></b>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	10.538.556	2.868.493
Andre finansielle omkostninger	<u>10.805</u>	<u>1.444.845</u>
	<b><u>10.549.361</u></b>	<b><u>4.313.338</u></b>

## Noter

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	kr.	kr.
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	0	-426.595
Årets udskudte skat	<u>-704.668</u>	<u>273.632</u>
	<b><u>-704.668</u></b>	<b><u>-152.963</u></b>

## 6 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2024	<u>18.971.576</u>
Kostpris 31. december 2024	<u>18.971.576</u>
Værdireguleringer 1. januar 2024	36.978.425
Årets værdireguleringer	<u>2.550.000</u>
Værdireguleringer 31. december 2024	<u>39.528.425</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024</b>	<b><u>58.500.001</u></b>

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabets investeringsejendomme består af 4 ejendomme udlejet erhvervsmæssigt beliggende i erhvervs-/industriområder i Glostrup/Albertslund.

Investeringssejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Dagsværdien er fastlagt ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav. Det gennemsnitlige driftsafkast vurderes at udgøre 4.500 tkr. samlet set for de 4 ejendomme.

Ved beregningen er anvendt et afkast i intervallet 6,5 % - 8,00 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen samt ejendommens beliggenhed. Ekstern vurderingsmand har medvirket ved vurderingen af ejendommens dagsværdier.

## Noter

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	kr.	kr.
<b>7 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar 2024	<u>18.469.495</u>	<u>18.469.495</u>
Kostpris 31. december 2024	<u>18.469.495</u>	<u>18.469.495</u>
Værdireguleringer 1. januar 2024	59.850.565	104.801.697
Årets resultat	<u>-3.158.136</u>	<u>-44.951.132</u>
Værdireguleringer 31. december 2024	<u>56.692.429</u>	<u>59.850.565</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024</b>	<b><u><u>75.161.924</u></u></b>	<b><u><u>78.320.060</u></u></b>

## 8 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2024	Gæld 31. december 2024	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til tilknyttede virksomheder	<u>32.044.486</u>	<u>27.821.782</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b><u><u>32.044.486</u></u></b>	<b><u><u>27.821.782</u></u></b>	<b><u><u>0</u></u></b>	<b><u><u>0</u></u></b>

## 9 Eventualforpligtelser

### Sambeskatning

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for GEAS Holding ApS, som er administrationsselskabet for sambeskatningen.

## 10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der udstedt tre ejerpantebreve på henholdsvis 31.930 t.kr., 44.630 t.kr. og 4.110 t.kr. Selskabet hæfter solidarisk med moder- og søsterselskaber for selskabernes samledeprioritetsgæld i alt 81 mio. kr. Til sikkerhed herfor er der givet pant i Investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 58.500 t.kr.