

# Ch. Riaz Ejendomme ApS

Pilehavevænge 52,

2625 Vallensbæk

CVR-nr. 38239759

## Årsrapport for 2024

9. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 13. juli 2025

---

Said Riaz  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

|   |    |
|---|----|
| Ledelsespåtegning                               | 3  |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 4  |
| Virksomhedsoplysninger                          | 5  |
| Ledelsesberetning                               | 6  |
| Anvendt regnskabspraksis                        | 7  |
| Resultatopgørelse                               | 11 |
| Balance   | 12 |
| Egenkapitalopgørelse                            | 14 |
| Noter   | 15 |

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 for Ch. Riaz Ejendomme 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 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024.

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.

Vallensbæk, den 8. juli 2025

### Direktion

Said Riaz  
Direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i Ch. Riaz Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ch. Riaz Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 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.

Næstved, den 8. juli 2025

### **BJ Regnskab, registreret revisor**

CVR-nr. 14327746

Bjarne Jørgensen  
Registreret revisor  
mne2995

## Virksomhedsoplysninger

|                       |  |
|-----------------------|--|
| <b>Virksomheden</b>   | Ch. Riaz Ejendomme ApS<br>Pilehavevænge 52,<br>2625 Vallensbæk   |
| <b>E-mail</b>         | saidriaz@hotmail.com   |
| <b>CVR-nr.</b>        | 38239759   |
| <b>Stiftelsesdato</b> | 30. november 2016  |
| <b>Hjemsted</b>       | Vallensbæk   |
| <b>Regnskabsår</b>    | 1. januar 2024 - 31. december 2024   |
| <b>Direktion</b>      | Said Riaz  |
| <b>Revisor</b>        | BJ Regnskab, registreret revisor<br>Købmagergade 14, st.<br>4700 Næstved<br>Telefon: 70707955<br>Mobil: 30200955<br>bj@bj-regnskab.dk<br>bj-regnskab.dk<br>CVR-nr.: 14327746 |
| <b>Pengeinstitut</b>  | Nykredit Bank  |

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i udlejning af fast ejendom.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Der er ingen væsentlige usikkerheder ved indregning eller måling.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 udviser et resultat på kr. 14.774.433, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en balancesum på kr. 41.652.326, og en egenkapital på kr. 17.814.825.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for Ch. Riaz Ejendomme ApS for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Virksomheden aflægger årsrapport efter regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendte regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- Investeringsejendomme har hidtil været indregnet på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen og som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

Bortset fra ovennævnte områder er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Sammenligningstallene er ikke tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

## Generelt

### 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

## Anvendt regnskabspraksis

### Bruttofortjeneste og -tab

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

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning fra levering af serviceydelser indregnes lineært i nettoomsætningen i takt med leveringen af ydelsen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

### Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

|           | Brugstid | Restværdi |
|-----------|----------|-----------|
| Bygninger | 50 år    | 0%        |

Der afskrives ikke på grunde.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

### Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

### 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.

Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

### 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

## Anvendt regnskabspraksis

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til den lavere genindvindingsværdi. Denne nedskrivningstest gennemføres årligt på igangværende udviklingsprojekter, uanset om der er indikationer for værdifald.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

### Investeringsjendomme

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.

Investeringsjendomme 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 dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme 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 investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

## Anvendt regnskabspraksis

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

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

### Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Andre tilgodehavender

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

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

### Egenkapital

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

### Hensatte forpligtelser

#### 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.

### Anden gæld

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Eventualaktiver og -forpligtelser

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

## Resultatopgørelse

|   | Note | 2024<br>kr.       | 2023<br>kr.      |
|---|------|-------------------|------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>  |      | <b>2.015.816</b>  | <b>1.864.870</b> |
| Personaleomkostninger   | 1    | -364.929          | 0                |
| Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver   |      | 0                 | -491.555         |
| Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver                        |      | 16.849.555        | 0                |
| <b>Driftsresultat</b>   |      | <b>18.500.441</b> | <b>1.373.315</b> |
| Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder            |      | 3.500             | 0                |
| Andre finansielle indtægter   | 2    | 9.040             | 5.955            |
| Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder | 3    | -127.200          | 0                |
| Andre finansielle omkostninger                                      | 3    | -233.722          | -239.385         |
| <b>Resultat før skat</b>  |      | <b>18.152.059</b> | <b>1.139.885</b> |
| Skat af årets resultat  | 4    | -3.377.627        | -358.916         |
| <b>Årets resultat</b>   |      | <b>14.774.432</b> | <b>780.969</b>   |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>                              |      |                   |                  |
| Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen                     |      | 135.000           | 100.000          |
| Overført resultat   |      | 14.639.432        | 680.969          |
| <b>Resultatdisponering</b>  |      | <b>14.774.432</b> | <b>780.969</b>   |

**Balance 31. december 2024**

|                                 | Note | 2024<br>kr.              | 2023<br>kr.              |
|---------------------------------|------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Aktiver</b>                  |      |                          |                          |
| Investeringsejendomme           | 5    | <u>39.083.072</u>        | <u>22.233.516</u>        |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b> |      | <u><b>39.083.072</b></u> | <u><b>22.233.516</b></u> |
| <b>Anlægsaktiver</b>            |      | <u><b>39.083.072</b></u> | <u><b>22.233.516</b></u> |
| <b>Likvide beholdninger</b>     |      | <u><b>2.569.254</b></u>  | <u><b>1.951.593</b></u>  |
| <b>Omsætningsaktiver</b>        |      | <u><b>2.569.254</b></u>  | <u><b>1.951.593</b></u>  |
| <b>Aktiver</b>                  |      | <u><b>41.652.325</b></u> | <u><b>24.185.109</b></u> |

## Balance 31. december 2024

|   | Note | 2024<br>kr.       | 2023<br>kr.       |
|---|------|-------------------|-------------------|
| <b>Passiver</b>   |      |                   |                   |
| Virksomhedskapital  |      | 50.000            | 50.000            |
| Overført resultat   |      | 17.629.825        | 2.990.393         |
| Udbytte for regnskabsåret   |      | 135.000           | 100.000           |
| <b>Egenkapital</b>  |      | <b>17.814.825</b> | <b>3.140.393</b>  |
| Hensættelser til udskudt skat   |      | 3.813.924         | 0                 |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>   |      | <b>3.813.924</b>  | <b>0</b>          |
| Gæld til kreditinstitutter  |      | 11.330.825        | 11.822.669        |
| Gæld til banker   |      | 451.670           | 634.499           |
| Gæld til tilknyttede virksomheder   |      | 6.051.378         | 5.576.659         |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse                                    |      | 500.000           | 500.000           |
| Deposita  |      | 635.988           | 843.653           |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>                                      | 6    | <b>18.969.862</b> | <b>19.377.480</b> |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser                          |      | 670.000           | 655.000           |
| Gæld til tilknyttede virksomheder   |      | 110.578           | 0                 |
| Selskabsskat  |      | 49.190            | 609.134           |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring |      | 186.975           | 373.091           |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse                                    |      | 1.445             | 1.344             |
| Periodeafgrænsningsposter   |      | 35.526            | 28.667            |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>                                      |      | <b>1.053.714</b>  | <b>1.667.236</b>  |
| <b>Gældsforpligtelser</b>   |      | <b>20.023.576</b> | <b>21.044.716</b> |
| <b>Passiver</b>   |      | <b>41.652.325</b> | <b>24.185.109</b> |
| Eventualforpligtelser   | 7    |                   |                   |
| Sikkerhedsstillelser og pantsætninger                                       | 8    |                   |                   |
| Forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser         | 9    |                   |                   |

## Egenkapitalopgørelse

|                                      | <b>Virksomheds<br/>kapital</b> | <b>Overført<br/>resultat</b> | <b>Udbytte for<br/>regnskabs-<br/>året</b> | <b>I alt</b>      |
|--------------------------------------|--------------------------------|------------------------------|--|-------------------|
| Egenkapital 1. januar 2024           | 50.000                         | 2.990.393                    | 100.000                                    | 3.140.393         |
| Foreslået udbytte                    | 0                              | 0                            | 135.000                                    | 135.000           |
| Betalt udbytte                       | 0                              | 0                            | -100.000                                   | -100.000          |
| Årets resultat                       | 0                              | 14.639.432                   | 0  | 14.639.432        |
| <b>Egenkapital 31. december 2024</b> | <b>50.000</b>                  | <b>17.629.825</b>            | <b>135.000</b>                             | <b>17.814.825</b> |

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

## Noter

|   | 2024              | 2023              |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>1. Personaleomkostninger</b>                                     |                   |                   |
| Lønninger   | 361.715           | 0                 |
| Andre omkostninger til social sikring                               | 3.214             | 0                 |
|   | <b>364.929</b>    | <b>0</b>          |
| <br>  |                   |                   |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede                                   | 1                 | 1                 |
| <br>  |                   |                   |
| <b>2. Andre finansielle indtægter</b>                               |                   |                   |
| Andre finansielle indtægter   | 9.040             | 5.955             |
|   | <b>9.040</b>      | <b>5.955</b>      |
| <br>  |                   |                   |
| <b>3. Finansielle omkostninger</b>                                  |                   |                   |
| Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder | 127.200           | 0                 |
| Andre finansielle omkostninger                                      | 233.722           | 239.385           |
|   | <b>360.922</b>    | <b>239.385</b>    |
| <br>  |                   |                   |
| <b>4. Skat af årets resultat</b>                                    |                   |                   |
| Skat af årets resultat  | 179.190           | 358.916           |
| Selskabsskat, regulering tidl. år                                   | -615.487          | 0                 |
| Udskudt skat ultimo   | 3.813.924         | 0                 |
|   | <b>3.377.627</b>  | <b>358.916</b>    |
| <br>  |                   |                   |
| <b>5. Investeringsejendomme</b>                                     |                   |                   |
| Kostpris primo  | 24.577.908        | 24.577.908        |
| Ændring som følge af praksisændring                                 | -2.344.391        | 0                 |
| <b>Kostpris ultimo</b>  | <b>22.233.517</b> | <b>24.577.908</b> |
| <br>  |                   |                   |
| Af- og nedskrivninger primo   | -2.344.391        | -1.852.837        |
| Ændring som følge af praksisændring                                 | 2.344.391         | 0                 |
| Årets afskrivninger   | 0                 | -491.555          |
| <b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>                                 | <b>0</b>          | <b>-2.344.392</b> |
| <br>  |                   |                   |
| Ændring som følge af praksisændring                                 | 16.849.555        | 0                 |
| <b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>                                 | <b>16.849.555</b> | <b>0</b>          |
| <br>  |                   |                   |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>                                 | <b>39.083.072</b> | <b>22.233.516</b> |

## Noter

|   | 2024                          | 2023                             |                               |
|---|-------------------------------|----------------------------------|-------------------------------|
| <b>6. Langfristede gældsforpligtelser</b> |                               |                                  |                               |
|   | <b>Forfald<br/>efter 1 år</b> | <b>Forfald<br/>indenfor 1 år</b> | <b>Forfald<br/>efter 5 år</b> |
| Gæld til kreditinstitutter                | 11.330.825                    | 495.000                          | 9.350.000                     |
| Gæld til banker                           | 451.670                       | 175.000                          | 0                             |
| Gæld til tilknyttede virksomheder         | 6.051.378                     | 0                                | 6.051.378                     |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse  | 500.000                       | 0                                | 500.000                       |
| Deposita                                  | 635.988                       | 0                                | 635.988                       |
|   | <b>18.969.861</b>             | <b>670.000</b>                   | <b>16.537.366</b>             |

## 7. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

## 8. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Der er ejerpantebreve med en hovedstol på henholdsvis kr. 30.000, kr. 20.000 og kr. 20.000 til Ejerforeningen i ejendommene Istedgade 40A, 40C og 40D, 1650 København V.

Der er et realkreditpantebrev med en hovedstol på kr. 3.000.000 til Nykredit Realkredit og ejerpantebreve med en hovedstol på kr. henholdsvis 4.000.000, kr. 845.000 og kr. 2.000.000 til Nykredit Bank i ejendommen Taastrup Hovedgade 119A, 2630 Taastrup.

Der er realkreditpantebreve med en hovedstol på henholdsvis kr. 4.600.000 og kr. 1.000.000 til Nykredit Realkredit og ejerpantebreve med en hovedstol på kr. henholdsvis 4.000.000, kr. 845.000 og kr. 2.000.000 til Nykredit Bank i ejendommen Taastrup Hovedgade 121, 2630 Taastrup.

## 9. Forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervs ejendomme 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 investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.