



**Ejd. Selskabet Lunikvej ApS**

**Lunikvej 22  
2670 Greve**

**CVR nr. 31 05 56 79**

**Årsrapport for 1. januar 2024 til 31. december 2024**  
**18. Regnskabsår**

Godkendt på selskabets generalforsamling den 25. april 2025

Dirigent

Navn: Jesper Ravn Christensen

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3-4
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab for perioden 1. januar 2024 til 31. december 2024</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7-10
Resultatopgørelse for 2024	11
Balance pr. 31. december 2024	12-13
Egenkapitalopgørelse for 2024	14
Noter	15-17

## Ledelsespåtegning

### Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for Ejd. Selskabet Lunikvej ApS for regnskabsåret 2024.

Årsrapporten er aflagt 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 til 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Greve, den 25. april 2025

**Direktion:**

Jesper Ravn Christensen

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i Ejd. Selskabet Lunikvej ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejd. Selskabet Lunikvej ApS for regnskabsåret 1. januar 2024 til 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det 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 til 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorer standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

Albertslund, den 25. april 2025

Bille & Buch-Andersen

CVR nr. 18 28 20 46

Registreret Revisionsaktieselskab, FSR - danske revisorer

Jan Kokholm

Registreret revisor

mne12316

## Selskabsoplysninger

**Anpartsselskabet:**

Ejd. Selskabet Lunikvej ApS  
Lunikvej 22  
2670 Greve

Telefon: 35 82 21 20

Telefax: 35 82 02 21

CVR nr.: 31 05 56 79

Stiftet: 1. november 2007

Hjemsted: Greve

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion:**

Jesper Ravn Christensen

**Bankforbindelse:**

Spar Nord

**Revisor:**

Bille & Buch-Andersen  
Registreret Revisionsaktieselskab, FSR - danske revisorer  
Holsbjergvej 31-33, 2620 Albertslund  
CVR nr. 18 28 20 46

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet har i regnskabsåret omfattet udlejning af ejendom.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets investeringsejendom på Lunikvej 22 i Greve, måles til dagsværdi. Målemetoden er baseret med udgangspunkt i en 1. års afkastbaseret model, hvor lejen forudsættes at være den samme uendeligt, og omkostningerne forudsættes at være de samme uendeligt. Der knytter sig en vis usikkerhed til målemetoden, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet, og afvigelser kan være væsentlige. I den udstrækning markedsrenten, investors afkastkrav eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, påvirkes også ejendommens værdi.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et overskud på tkr. 45 efter skat.

#### Investeringsejendom: Lunikvej 22, 2670 Greve

Selskabets investeringsejendom er i årsregnskabet målt til 12.698 t.kr. Investeringsejendommen er vurderet til dagsværdi med udgangspunkt i en 1. års afkastbaseret model.

Nettolejen er baseret på følgende hovedelementer:

Lejeindtægter fratrukket omkostninger til drift. Nettolejen er opgjort til t.kr. 733.

Afkastprocenten fastsættes på baggrund af ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet samt udvikling af markedsforholdet på ejendommen. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type, beliggenhed, alder mv. Forrentningskravet (afkastprocenten) er fastsat til 5,77%.

#### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold:

Årets resultat skal også ses i forhold til ændring i anvendt regnskabspraksis for selskabets investeringsejendom, hvorfor årets resultat anses for tilfredsstillende.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten for Ejd. Selskabet Lunikvej ApS for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte bestemmelser for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Den anvendte regnskabspraksis er ændret, således at virksomhedens investeringsejendom nu er indregnet til dagsværdi med regnskabsmæssig værdiregulering over resultatopgørelsen mod tidligere praksis til kostpris. Ændringen er sket, da virksomheden opnår et bedre retvisende billede af selskabets aktiver og egenkapital (også ud fra en formuebetragtning) samt måling i forhold til ejendomsmarkedet. Den akkumulerede virkning af praksisændringen har betydet at balancesummen ultimo i år er forøget med t.kr. 5.470 og egenkapitalen ultimo i år er forøget med t.kr. 4.261. Årets resultat før skat er reduceret med t.kr. -71, og årets skat af praksisændringen er forøget t.kr. 9. Det betyder, at årets resultat efter skat er reduceret med t.kr. -80.

Den nye regnskabspraksis, herunder opgørelse af dagsværdien, er nærmere beskrevet under afsnittet: "Materielle anlægsaktiver"

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis. Den akkumulerede virkning af praksisændringen på sammenligningstallene har betydet at balancesummen pr. 31. december 2023 er forøget med t.kr. 5.541 og egenkapitalen pr. 31. december 2023 er forøget med t.kr. 4.341. Årets resultat før skat for 2023 er forøget med t.kr. 778, og årets skat af praksisændringen for 2023 er forøget t.kr. 197. Det betyder, at årets resultat efter skat for 2023 er forøget med t.kr. 581.

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

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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 risici og tab, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Resultatopgørelse

#### Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen oplyses nettoomsætningen ikke, men alene bruttofortjenesten, som omfatter nettoomsætning, vareforbrug, andre driftsindtægter samt andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen, der består af lejeindtægter, indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen opkræves i henhold til de indgående kontrakter og levering til lejer har fundet sted inden årets udgang.

#### Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger m.v. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

#### Andre finansielle indtægter og omkostninger

Andre finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Andre finansielle poster omfatter gebyrer og låneomkostninger, renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån.

#### Skat af årets resultat

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning, og er sambeskattet med moderselskabet Ejd. Selskabet Ahlefeldtsgade ApS og dets øvrige dattervirksomheder.

Moderselskabet Ejd. Selskabet Ahlefeldtsgade ApS er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

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 skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

#### Særlige poster

Størrelsen og arten af indtægts- og omkostningerposter i resultatopgørelsen, som er særlige på grund af størrelse eller art, oplyses i en særskilt note til resultatopgørelsen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Regnskabsposten: "Grunde og bygninger", der primært vedrører en grund måles til kostpris. Der afskrives ikke på grunden.

Regnskabsposten: "Investeringsejendomme" omfatter investering i ejendomme med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af 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 til kostprisen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en 1. års afkastbaseret model. Nettolejen er baseret på lejeindtægter fratrukket omkostninger til drift. Forrentningskravet (afkastprocenten) er fastsat til 5,77%. Der henvises til note 1 anførte omkring den anvendte målemetode.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsmkostninger.

#### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

#### Tilgodehavender

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

#### Likvide beholdninger

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

#### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

#### Hensatte forpligtelser og eventualforpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes i balancen når selskabet på balancedagen har en retlig eller en faktisk forpligtelse som resultat af en tidligere begivenhed, og det er sandsynligt, at afviklingen heraf vil medføre et træk på selskabets økonomiske ressourcer, samt at der kan foretages en pålidelig beløbsmæssig måling af forpligtelsen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Skyldig skat og udskudt skat

Efter sambeskatningsreglerne hæfter dattervirksomheden sammen med administrationselskabet og de øvrige dattervirksomheder solidarisk for betaling af den samlede skat af sambeskatningsindkomsten over for skattemyndighederne.

Tilgodehavende og skyldige sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som tilgodehavende sambeskatningsbidrag eller skyldigt sambeskatningsbidrag.

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseret til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Sambeskatningsindkomst opgøres på baggrund af de sambeskattede selskabers skattepligtige indkomst, og fordeles i de sambeskattede selskaber i forhold til de sambeskattede selskabers andel af sambeskatningsindkomsten, opgjort i henhold til de gældende skatteretlige regler.

### 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 nominal værdi.

## Resultatopgørelse for 2024

	Note		2023 tkr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>512.347</b>	<b>1.597</b>
Dagsværdiregulering af investeringsaktiver		-262.690	625
Andre finansielle indtægter		2.734	4
Andre finansielle omkostninger	2	<u>-194.586</u>	<u>-206</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>57.805</b>	<b>2.020</b>
Skat af årets resultat	3	<u>-13.055</u>	<u>-420</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>44.750</u></b>	<b><u>1.600</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>44.750</u>	<u>1.600</u>
<b>I alt disponering</b>		<b><u>44.750</u></b>	<b><u>1.600</u></b>
<b>Særlige poster</b>	4		
<b>Personaleomkostninger</b>	5		

## Balance pr. 31. december 2024

Aktiver	Note		2023 tkr.
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Grunde og bygninger	6	0	0
Investeringsjendomme	7	12.698.000	12.178
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>12.698.000</b>	<b>12.178</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>12.698.000</b>	<b>12.178</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		63.906	0
Andre tilgodehavender		0	8
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>63.906</b>	<b>8</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>249.800</b>	<b>1.282</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>313.706</b>	<b>1.290</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>13.011.706</b>	<b>13.468</b>
<b>Aktiver indregnet til dagsværdi efter årsregnskabslovens § 37 og § 38</b>	8		

## Balance pr. 31. december 2024

Passiver	Note	2024	2023
		tkr.	tkr.
<b>Egenkapital</b>			
Selskabskapital		200.000	200
Overført resultat		7.343.340	7.299
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>7.543.340</b>	<b>7.499</b>
<b>Hensatte forpligtigelser</b>			
Hensættelser til udskudt skat		1.209.175	1.200
<b>Hensatte forpligtigelser i alt</b>		<b>1.209.175</b>	<b>1.200</b>
<b>Gældsforpligtigelser</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtigelser</b>			
Realkreditinstitutter	9	2.069.173	2.209
<b>Langfristede gældsforpligtigelser i alt</b>		<b>2.069.173</b>	<b>2.209</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtigelser</b>			
Kortfristet del af langfristet gæld	9	139.443	135
Sambeskatningsbidrag		3.983	223
Leverandører af varer og tjenesteydelser		18.900	18
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.963.706	2.177
Anden gæld		63.986	7
<b>Kortfristede gældsforpligtigelser i alt</b>		<b>2.190.018</b>	<b>2.560</b>
<b>Gældsforpligtigelser i alt</b>		<b>4.259.191</b>	<b>4.769</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>13.011.706</b>	<b>13.468</b>
<b>Væsentlige regnskabsmæssige skøn, forudsætninger og usikkerheder</b>	1		
<b>Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.</b>	10		
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	11		

## Egenkapitalopgørelse for 2024

	<u>Registreret kapital mv.</u>	<u>Overført resultat</u>
<b>Egenkapital primo</b>	<b><u>200.000</u></b>	<b><u>2.957.580</u></b>
Forhøjelse (nedsættelse) af egenkapital :	<u>0</u>	<u>4.341.010</u>
	<u>200.000</u>	<u>7.298.590</u>
Årets resultat	<u>0</u>	<u>44.750</u>
	<b><u>0</u></b>	<b><u>44.750</u></b>
<b>Egenkapital, ultimo</b>	<b><u>200.000</u></b>	<b><u>7.343.340</u></b>
<b>Egenkapital, ultimo</b>		<b><u><u>7.543.340</u></u></b>

### Udvikling i selskabskapitalen indenfor de sidste 5 år:

	<u>Regnskabs- året 2020</u>	<u>Regnskabs- året 2021</u>	<u>Regnskabs- året 2022</u>	<u>Regnskabs- året 2023</u>	<u>Regnskabs- året 2024</u>
Selskabskapital, primo	<u>200.000</u>	<u>200.000</u>	<u>200.000</u>	<u>200.000</u>	<u>200.000</u>
<b>Ultimo</b>	<b><u>200.000</u></b>	<b><u>200.000</u></b>	<b><u>200.000</u></b>	<b><u>200.000</u></b>	<b><u>200.000</u></b>

Alle kapitalandele har samme stemmerettigheder.

## Noter

### 1 Væsentlige regnskabsmæssige skøn, forudsætninger og usikkerheder

#### Ændring i anvendt regnskabspraksis og væsentlige regnskabsmæssige skøn

Den anvendte regnskabspraksis er ændret, således at virksomhedens investeringsejendom nu er indregnet til dagsværdi med regnskabsmæssig værdiregulering over resultatopgørelsen mod tidligere praksis til kostpris. Ændringen er sket, da virksomheden opnår et bedre retvisende billede af selskabets aktiver og egenkapital (også ud fra en formuebetragtning) samt måling i forhold til ejendomsmarkedet. Sammenligningstallene er tilrettet den ændrede anvendte regnskabspraksis. Der henvises til afsnittet: "Ændring i anvendt regnskabspraksis" under selskabets anvendte regnskabspraksis (side 7) i forhold til den beløbsmæssige akkumulerede virkning på ændring af den anvendte regnskabspraksis. Måling af investeringsejendommen: "Lunikvej 22 i Greve" til dagsværdi indeholder væsentlige elementer af ledelsesmæssige skøn over de aktuelle markedsforhold. Som anført i ledelsesberetningen er målemetoden baseret på en 1. års afkastbaseret model (normalindtjeningsmodellen), hvor lejen forudsættes at være den samme uendeligt og omkostningerne forudsættes at være de samme uendeligt. Der knytter sig en vis usikkerhed til målemetoden, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet, og afvigelser kan være væsentlige. I den udstrækning markedsrenten, investors afkastkrav eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, påvirkes også ejendommens værdi. Ledelsen har benyttet følgende forudsætninger for 2024: Leje pr. m<sup>2</sup> pr. år for kontordelen er opgjort til kr. 900, og leje pr. m<sup>2</sup> pr. år for industribygninger/hal og øvrige erhvervmæssige faciliteter er opgjort til kr. 625). Nettolejen er opgjort til t.kr. 733 og forrentningskravet (afkastprocenten) er vurderet til 5,77%. Følsomheden ved ændring i selskabets afkastprocent er belyst som følgende:

Ændring i afkastprocent 1% (afkastprocent = 6,77%) = ændring i dagsværdi og resultat før skat på t.kr. -1.875.

Ændring i afkastprocent 0,5% (afkastprocent = 6,27%) = ændring i dagsværdi og resultat før skat på t.kr. -1.012.

Ændring i afkastprocent -0,5% (afkastprocent = 5,27%) = ændring i dagsværdi og resultat før skat på t.kr. 1.205.

Ændring i afkastprocent -1% (afkastprocent = 4,77%) = ændring i dagsværdi og resultat før skat på t.kr. 2.663.

		2023
		tkr.
<b>2 Andre finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	81.829	88
Øvrige finansielle omkostninger	112.757	118
<b>Andre finansielle omkostninger i alt</b>	<b>194.586</b>	<b>206</b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Aktuelt sambeskatningsbidrag	3.983	223
Regulering af udskudt skat	9.072	197
<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>13.055</b>	<b>420</b>

## Noter

### 4 Særlige poster

Særlige poster omfatter væsentlige indtægter og omkostninger, der har en særlig karakter i forhold til selskabets indtjeningsskabende driftsaktiviteter, såsom omkostninger til omfattende strukturering af processer og grundlæggende strukturmæssige tilpasninger samt eventuelle afhændelsesgevinster og -tab i tilknytning hertil, og som over tid har væsentlig betydning. I særlige poster indgår også andre væsentlige beløb af engangskaraktter.

Særlige poster for året er specificeret nedenfor, herunder hvor disse er indregnet i resultatopgørelsen.

		2023 tkr.
<b>Indtægter</b>		
Fortjeneste ved salg af grund	0	847
	<b>0</b>	<b>847</b>
<b>Særlige poster indgår på følgende linje i årsregnskabet</b>		
Andre driftsindtægter (bruttofortjeneste)	0	847
<b>Resultat af særlige poster, netto</b>	<b>0</b>	<b>847</b>

### 5 Personaleomkostninger

Gennemsnitlige antal fuldtidsbeskæftigede	<b>1</b>	<b>1</b>
---	----------	----------

### 6 Grunde og bygninger

Anskaffelsessum, primo	0	853
Afgang i årets løb	0	-853
<b>Anskaffelsessum, ultimo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### 7 Investeringsejendomme

Anskaffelsessum, primo	7.367.843	6.769
Tilgang i årets løb	782.690	599
<b>Anskaffelsessum, ultimo</b>	<b>8.150.533</b>	<b>7.368</b>
Værdiregulering til dagsværdi, primo	4.810.157	0
Praksisændring	0	4.185
Årets værdiregulering til dagsværdi	-262.690	625
<b>Af-/nedskrivninger, ultimo</b>	<b>4.547.467</b>	<b>4.810</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>12.698.000</b>	<b>12.178</b>

## Noter

### 8 Aktiver indregnet til dagsværdi efter årsregnskabslovens § 37 og § 38

	Indregnet værdi pr. 31. december 2024	Årets urealiserede gevinster indregnet i resultat- opgørelsen	Årets urealiserede tab indregnet i resultat- opgørelsen	Årets ændringer i dagsværdi i § 49-3 reserven
Investeringsjendom, (Lunikvej 22, Greve)	12.698.000	-	262.690	-

Langfristede 9 gældsforpligtigelser	Afdrag næste år	Forfald år 2 - 5	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt ultimo
Realkreditinstitutter	139.443	603.487	1.465.686	2.208.616
<b>Langfristede gældsforpligtigelser i alt</b>	<b>139.443</b>	<b>603.487</b>	<b>1.465.686</b>	<b>2.208.616</b>

### 10 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

#### Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter sammen med de øvrige sambeskattede selskaber solidarisk for betaling af den samlede skat af sambeskatningsindkomsten. Ejd. Selskabet Lunikvej ApS' selskabsskat (sambeskatningsbidrag) er opgjort til t.kr. 4, der er indregnet i selskabets balance pr. 31. december 2024, og som udgør en andel af den samlede skat af sambeskatningsindkomsten. Det totale beløb af den samlede skat af sambeskatningsindkomsten vil fremgå af årsrapporten for Ejd. Selskabet Ahlefeldtsgade ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen.

### 11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.209 tkr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør i alt 12.698 tkr.