**Crowe Statsautoriseret**
**Revisionsinteressentskab v.m.b.a.**

Rygårds Allé 104
DK-2900 Hellerup

Telefon +45 39 29 25 00
www.crowe.dk

# JLL Group ApS

Strandvejen 125
3070 Snekkersten

CVR-nr. 21 27 49 09

## Årsrapport for 2024

(26. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 15. maj 2025

Jesper Laugmann Larsen
dirigent

# Indholdsfortegnelse


| | Side |
|---|---|
| **Påtegninger** | |
| Ledelsespåtegning | 1 |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang | 2 |
| **Ledelsesberetning** | |
| Selskabsoplysninger | 4 |
| Ledelsesberetning | 5 |
| **Årsregnskab** | |
| Anvendt regnskabspraksis | 6 |
| Resultatopgørelse | 12 |
| Balance | 13 |
| Egenkapitalopgørelse | 15 |
| Noter | 16 |

# Ledelsespåtegning

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

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Helsingør, den 15. maj 2025

**Direktion**

Jesper Laugmann Larsen

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

**Til kapitalejeren i JLL Group ApS**

**Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for JLL Group ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. 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 - 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 revisorers 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 revisorers 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.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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

**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.

Hellerup, den 15. maj 2025
CVR-nr. 33 25 68 76
Crowe

Lasse Nørgård
Statsautoriseret revisor
mne10675

# Selskabsoplysninger

| | | |
|---|---|---|
| **Selskabet** | JLL Group ApS<br>Strandvejen 125<br>3070 Snekkersten | |
| | CVR-nr.: | 21 27 49 09 |
| | Regnskabsperiode: | 1. januar - 31. december 2024 |
| | Stiftet: | 10. november 1998 |
| | Hjemsted: | Danmark |
| **Direktion** | Jesper Laugmann Larsen | |
| **Revisor** | Crowe<br>Statsautoriseret Revisionsinteressentskab v.m.b.a.<br>Rygårds Allé 104<br>2900 Hellerup | |

# Ledelsesberetning

**Selskabets væsentligste aktiviteter**
Selskabets formål er investeringsvirksomhed, enten direkte eller indirekte, ved investering i andre virksomheder, fast ejendom og hermed beslægtet virksomhed.

**Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**
Selskabets resultatopgørelse for 2024 udviser et overskud på kr. 11.735.464, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en egenkapital på kr. 118.220.567.

**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 JLL Group 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.

Selskabet har i henhold til årsregnskabslovens §110, stk. 1 undladt at udarbejde koncernregnskab.

**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 lejeindtægter tillagt andre driftsindtægter samt fradrag af direkte omkostninger og andre eksterne omkostninger.

**Lejeindtægter**
Lejeindtægter i form af huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen for den periode, lejen vedrører. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til salgsværdien af det fastsatte vederlag.

# Anvendt regnskabspraksis

**Direkte omkostninger**
Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

**Andre driftsindtægter**
Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver, driftstabs- og konflikterstatninger samt lønrefusioner. Erstatninger indregnes, når det er overvejende sandsynligt, at virksomheden vil modtage erstatningen.

**Andre eksterne omkostninger**
Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame, administration, lokaler, operationelle leasingomkostninger mv.

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

**Finansielle indtægter og omkostninger**
Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, kautionspræmie, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

**Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser**
I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance/tab.

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af kapitalinteressers resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance/tab.

**Skat af årets resultat**
Virksomheden 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 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

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme 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.

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

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 diskonteringsmodeller.

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.

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

**Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser**
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg af resterende merværdier og positiv goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser 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 JLL Group ApS, bindes ikke på opskrivningsreserven.

**Andre værdipapirer og kapitalandele, anlægsaktiver**
Kapitalandele måles til dagsværdi.

**Andre finansielle anlægsaktiver**
Pantebrevsbeholdning, der omfatter pantebreve, der af ledelsen forventes beholdt til udløb, måles til amortiseret kostpris. Ved amortiseret kostpris for disse pantebreve forstås pantebrevenes resttilgodehavende optaget til en kurs, der beregnes som kursværdien (dagsprisen) ved anskaffelsen med et tidsmæssigt beregnet tillæg/fradrag af forskellen mellem denne kurs og indfrielseskurs.

**Tilgodehavender**
Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

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

**Værdipapirer og kapitalandele**
Værdipapirer og kapitalandele, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede værdipapirer måles til dagsværdi baseret på beregnet kapitalværdi.

# Anvendt regnskabspraksis

**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.

**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**

JLL Group ApS hæfter som administrationsselskab for dattervirksomhedernes selskabsskatter over for skattemyndighederne.

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 skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

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

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 nettorealisationsværdi.

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.

**Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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 2024

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| | | kr. | t.kr. |
| **Bruttofortjeneste** | | **3.048.927** | **2.905** |
| Personaleomkostninger | 1 | -1.050.389 | -983 |
| **Resultat af drift før dagsværdireguleringer** | | **1.998.538** | **1.922** |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | | 231.735 | -997 |
| **Resultat før finansielle poster** | | **2.230.273** | **925** |
| Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder | | 12.969.179 | 3.113 |
| Indtægter af kapitalandele i kapitalinteresser | | -416.588 | 613 |
| Finansielle indtægter | 2 | 980.978 | 1.178 |
| Finansielle omkostninger | 3 | -4.193.856 | -4.525 |
| **Resultat før skat** | | **11.569.986** | **1.304** |
| Skat af årets resultat | 4 | 165.478 | 503 |
| **Årets resultat** | | **11.735.464** | **1.807** |
| **Forslag til resultatdisponering** | | | |
| Foreslået udbytte | | 500.000 | 1.500 |
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode | | 11.892.591 | -43.224 |
| Overført resultat | | -657.127 | 43.531 |
| | | **11.735.464** | **1.807** |

# Balance pr. 31. december 2024

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| | | kr. | t.kr. |
| **Aktiver** | | | |
| Investeringsejendomme | | 88.068.097 | 87.837 |
| **Materielle anlægsaktiver** | 5 | **88.068.097** | **87.837** |
| Kapitalandele i tilknyttede virksomheder | 6 | 64.049.697 | 51.740 |
| Kapitalandele i kapitalinteresser | 7 | 7.270.546 | 7.688 |
| Tilgodehavender i kapitalinteresser | | 13.249.387 | 10.723 |
| Andre værdipapirer og kapitalandele | | 6.000.000 | 2.000 |
| Andre tilgodehavender | | 1.481.903 | 1.518 |
| **Finansielle anlægsaktiver** | | **92.051.533** | **73.669** |
| **Anlægsaktiver i alt** | | **180.119.630** | **161.506** |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | | 195.774 | 55 |
| Andre tilgodehavender | | 58.926 | 106 |
| Selskabsskat | | 190.933 | 303 |
| Tilgodehavende sambeskatningsbidrag | | 541.976 | 523 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 281.057 | 30 |
| **Tilgodehavender** | | **1.268.666** | **1.017** |
| Værdipapirer | | 141.102 | 3.428 |
| **Værdipapirer** | | **141.102** | **3.428** |
| **Likvide beholdninger** | | **7.272.083** | **3.236** |
| **Omsætningsaktiver i alt** | | **8.681.851** | **7.681** |
| **Aktiver i alt** | | **188.801.481** | **169.187** |

# Balance pr. 31. december 2024

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| | | kr. | t.kr. |
| **Passiver** | | | |
| Virksomhedskapital | | 150.000 | 150 |
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode | | 48.834.839 | 36.943 |
| Overført resultat | | 68.735.728 | 69.392 |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret | | 500.000 | 1.500 |
| **Egenkapital** | | **118.220.567** | **107.985** |
| Hensættelse til udskudt skat | | 7.387.595 | 7.246 |
| **Hensatte forpligtelser i alt** | | **7.387.595** | **7.246** |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 48.557.704 | 49.307 |
| Deposita | | 1.522.545 | 1.654 |
| **Langfristede gældsforpligtelser** | 9 | **50.080.249** | **50.961** |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 9 | 877.523 | 655 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder | | 72.050 | 16 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 40.650 | 4 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 7.674.172 | 2.007 |
| Anden gæld | | 4.448.675 | 313 |
| **Kortfristede gældsforpligtelser** | | **13.113.070** | **2.995** |
| **Gældsforpligtelser i alt** | | **63.193.319** | **53.956** |
| **Passiver i alt** | | **188.801.481** | **169.187** |
| Leje- og leasingforpligtelser | 10 | | |
| Eventualforpligtelser | 11 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 12 | | |
| Oplysning om dagsværdi | 8 | | |

# Egenkapitalopgørelse

| | Virksomhedskapital | Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode | Overført resultat | Foreslået udbytte for regnskabsåret | I alt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenkapital 1. januar 2024 | 150.000 | 36.942.248 | 69.392.855 | 1.500.000 | 107.985.103 |
| Betalt ordinært udbytte | 0 | 0 | 0 | -1.500.000 | -1.500.000 |
| Årets resultat | 0 | 11.892.591 | -657.127 | 500.000 | 11.735.464 |
| **Egenkapital 31. december 2024** | **150.000** | **48.834.839** | **68.735.728** | **500.000** | **118.220.567** |

# Noter

| | | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| | | kr. | t.kr. |
| **1** | **Personaleomkostninger** | | |
| | Lønninger | 1.037.992 | 968 |
| | Andre omkostninger til social sikring | 12.397 | 15 |
| | | **1.050.389** | **983** |
| | Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit | 2 | 2 |
| **2** | **Finansielle indtægter** | | |
| | Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder | 0 | 185 |
| | Renteindtægter fra kapitalinteresser | 820.657 | 701 |
| | Andre finansielle indtægter | 160.321 | 292 |
| | | **980.978** | **1.178** |
| **3** | **Finansielle omkostninger** | | |
| | Nedskrivning af finansielle aktiver | 0 | 590 |
| | Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder | 434.390 | 290 |
| | Andre finansielle omkostninger | 3.759.466 | 3.645 |
| | | **4.193.856** | **4.525** |
| **4** | **Skat af årets resultat** | | |
| | Årets aktuelle skat | -306.862 | -315 |
| | Regulering af udskudt skat | 141.384 | -188 |
| | | **-165.478** | **-503** |

# Noter

## 5 Aktiver der måles til dagsværdi

| | Investerings-ejendomme |
|---|---|
| Kostpris 1. januar 2024 | 56.599.223 |
| Kostpris 31. december 2024 | 56.599.223 |
| Værdireguleringer 1. januar 2024 | 31.237.139 |
| Årets værdireguleringer | 231.735 |
| Værdireguleringer 31. december 2024 | 31.468.874 |
| **Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024** | **88.068.097** |

**Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene**

Opgørelse af dagsværdi er baseret på et normaliseret driftsafkast på t.kr. 4.165 (t.kr. 4.116 i 2023) ved en forventet udlejningsprocent på 100 % og et afkastkrav på 5-5,5 % (4,75-5 % i 2023). Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommenes beliggehed, vedligeholdelsstand og udlejningsgrad.

Ejendommene er velholdte og anvendes til boligudlejning med beliggenhed i Nordsjælland. Tomgangen har historisk været lav.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

| Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav | -0,50% | Basis | 0,50 % |
|---|---|---|---|
| | kr. | kr. | kr. |
| Afkastprocent | 4,50 | 5,00 | 5,50 |
| Dagsværdi | 96.745.806 | 88.068.097 | 80.958.066 |
| Ændring i dagsværdi | 8.677.709 | 0 | -7.110.031 |

# Noter

| | | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| | | kr. | t.kr. |
| **6** | **Kapitalandele i tilknyttede virksomheder** | | |
| | Kostpris 1. januar 2024 | 22.247.904 | 17.921 |
| | Nettoeffekt ved fusion og virksomhedskøb | 0 | -17.831 |
| | Tilgang i årets løb | 5.280.000 | 22.158 |
| | Afgang i årets løb | -5.280.000 | 0 |
| | Kostpris 31. december 2024 | 22.247.904 | 22.248 |
| | Værdireguleringer 1. januar 2024 | 29.492.614 | 73.330 |
| | Årets afgang | -660.000 | 0 |
| | Nettoeffekt ved fusion og virksomhedskøb | 0 | -39.601 |
| | Årets resultat | 12.969.179 | 3.113 |
| | Udbytte modtaget | 0 | -7.350 |
| | Værdireguleringer 31. december 2024 | 41.801.793 | 29.492 |
| | **Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024** | **64.049.697** | **51.740** |

# Noter

| | | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| | | kr. | t.kr. |
| **7** | **Kapitalandele i kapitalinteresser** | | |
| | Kostpris 1. januar 2024 | 237.500 | 238 |
| | Kostpris 31. december 2024 | 237.500 | 238 |
| | Værdireguleringer 1. januar 2024 | 7.449.634 | 6.837 |
| | Årets resultat | -416.588 | 613 |
| | Værdireguleringer 31. december 2024 | 7.033.046 | 7.450 |
| | **Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024** | **7.270.546** | **7.688** |

| | | 2024 |
|---|---|---|
| | | kr. |
| **8** | **Oplysning om dagsværdi** | |
| | **Børsnoterede værdipapirer** | |
| | Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen | -307.023 |
| | Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo | 141.102 |
| | **Andre værdipapirer og kapitalandele** | |
| | Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo | 6.000.000 |

**9 Langfristede gældsforpligtelser**

| | Gæld 1. januar 2024 | Gæld 31. december 2024 | Afdrag næste år | Restgæld efter 5 år |
|---|---|---|---|---|
| Gæld til realkreditinstitutter | 49.963.391 | 49.435.227 | 877.523 | 45.208.245 |
| Deposita | 1.654.031 | 1.522.545 | 0 | 0 |
| | **51.617.422** | **50.957.772** | **877.523** | **45.208.245** |

# Noter

| | | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| | | kr. | t.kr. |
| **10** | **Leje- og leasingforpligtelser** | | |
| | **Leje- og leasingforpligtelser** | | |
| | Leasingforpligtelser fra operationel leasing.<br>Samlede fremtidige leasingydelser: | | |
| | Inden for et år | 127.377 | 0 |
| | | **127.377** | **0** |

**11 Eventualforpligtelser**

Selskabet har stillet kaution for dattervirksomhedernes realkreditgæld, der pr. 31. december 2024 udgør t.kr. 38.906.

Selskabet har stillet kaution for kapitalinteresses realkreditgæld, der pr. 31. december 2024 udgør t.kr. 50.287. Kautionen er begrænset til t.kr. 27.500.

Selskabet har stillet kaution for kapitalinteresses bankgæld, der pr. 31. december 2024 udgør t.kr. 5.680. Kautionen er begrænset til t.kr. 18.750.

Selskabet er som administrationsselskab sambeskattet med øvrige danske tilknyttede virksomheder, og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2013 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2012 eller senere.

Selskabet har afgivet støtteerklæring for dets kapitalinteresse Rovsingsgade 63 ApS gældende frem til og med 31. december 2025.

**12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for kapitalinteresses bankgæld, der pr. 31. december 2024 udgør t.kr. 5.680, har selskabet givet pant i kapitalandele i kapitalinteresse. Den regnskabsmæssige værdi af pantet udgør pr. 31. december 2024 t.kr. 0.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 49.963, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør t.kr. 87.836.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 1.000, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er ejerpantebreve på i alt t.kr. 1.000 i selskabets besiddelse.