



Føniks A/S

Industrivej 22
3550 Slangerup
CVR-nr. 21 50 19 48

Årsrapport for 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 10. april 2025

Finn Skovbo Pedersen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
 Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
 Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
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 Føniks 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.

Slangerup, den 10. april 2025

Direktion

Peter Djørup

Bestyrelse

Finn Skovbo Pedersen
formand

Peter Djørup

Jesper Charles Djørup

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Føniks A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Føniks A/S 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 revisors 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 revisors 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.

Frederikssund, den 10. april 2025

LPOG ApS

Statsautoriserede Revisorer

CVR-nr. 33 16 72 88

Morten Gøtttsche

statsautoriseret revisor

mne28605

Selskabsoplysninger

Selskabet

Føniks A/S
Industrivej 22
3550 Slangerup

CVR-nr.: 21 50 19 48

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2024
Stiftet: 1. januar 1999

Hjemsted: Frederikssund

Bestyrelse

Finn Skovbo Pedersen, formand
Peter Djørup
Jesper Charles Djørup

Direktion

Peter Djørup

Revisor

LPOG ApS
Statsautoriserede Revisorer
Kilde Alle 22, 3. sal
3600 Frederikssund

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er handel, produktion, håndværk, investering, rederivirksomhed og anden hermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme udgør en væsentlig del af selskabets samlede aktiver. Afkastkravet, som er anvendt ved måling af de enkelte ejendommers værdi, er blandt andet baseret på ledelsens skøn over aktuelle markedsforhold mv.

Det er ledelsens vurdering, at værdiansættelsen af investeringsejendomme på statusdagen udtrykker dagsværdien i den nuværende markedssituation.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2024 udviser et overskud på kr. 4.784.121, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en egenkapital på kr. 25.297.867.

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 Føniks A/S for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter fra salg af varer og tjenesteydelser, indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

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

Indtægter fra udlejning medtages i det år, hvor udlejningen har fundet sted.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

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

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Selskabets aktiviteter indenfor skibsdrift beskattes efter reglerne om tonnagebeskatning.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

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

	Brugstid
Grunde og bygninger	30 år
Skibe	4-10 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-7 år

Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme 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.

Investerings ejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor ejendommens lejeindtægter fratrukket driftsomkostninger kapitaliseres med et individuelt fastsat markedsbaseret afkastkrav.

Der tages udgangspunkt i budgettet for det kommende regnskabsår, og lejeindtægterne reguleres for kendte og forventede reguleringer, så som faste indeksreguleringer og pristalsreguleringer.

Ejendommens driftsomkostninger er fastsat ud fra de foreliggende budgetter og erfaringstal for de konkrete og lignende ejendomme. Driftsomkostninger omfatter skatter og afgifter, ejendomsforsikringer, vedligeholdelse, renholdelse, grundejerforeninger og varmeregnskaber.

Administrationen fastsættes til de budgetterede og realiserede omkostninger forbundet med administration af de enkelte ejendomme ud fra budgetter og erfaringstal for ejendommene og lignende ejendomme.

Afkastkravene fastsættes af virksomhedens ledelse. Afkastkravene varierer fra år til år afhængig af markedsforholdene. Afkastkravene fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, lejernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Efter første indregning måles investerings ejendomme til dagsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investerings ejendomme"

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Værdiforringelse af anlægsaktiver

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

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

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

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.

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.

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.

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 nettorealisationsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

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

	Note	2024 kr.	2023 t.kr.
Bruttofortjeneste		6.737.796	5.076
Personaleomkostninger	1	-5.775.164	-5.222
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver		-666.160	-632
Andre driftsomkostninger		0	-32
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		296.472	-810
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		7.310.908	161
Resultat før finansielle poster		7.607.380	-649
Finansielle indtægter	2	74.906	107
Nedskrivning af finansielle aktiver		-792.984	0
Finansielle omkostninger	3	-883.485	-942
Resultat før skat		6.005.817	-1.484
Skat af årets resultat	4	-1.221.696	587
Årets resultat		4.784.121	-897
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		4.784.121	-897
		4.784.121	-897

Balance 31. december

	Note	2024 kr.	2023 t.kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	5	18.734.520	30.823
Grunde og bygninger	6	2.934.748	3.020
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	6	260.861	321
Skibe	6	4.907.245	2.902
Indretning af lejede lokaler	6	0	0
Materielle anlægsaktiver		26.837.374	37.066
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	7	13.650.536	30
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder	8	3.620.902	2.911
Andre tilgodehavender	8	157.502	586
Deposita	8	28.759	29
Finansielle anlægsaktiver		17.457.699	3.556
Anlægsaktiver i alt		44.295.073	40.622
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.560.287	1.207
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		283.160	257
Andre tilgodehavender		621.249	568
Udskudt skatteaktiv		309.803	1.617
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		86.344	38
Periodeafgrænsningsposter		195.667	138
Tilgodehavender		3.056.510	3.825
Likvide beholdninger		977	7
Omsætningsaktiver i alt		3.057.487	3.832
Aktiver i alt		47.352.560	44.454

Balance 31. december

	Note	2024 kr.	2023 t.kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		666.657	667
Overført resultat		24.631.210	19.847
Egenkapital		25.297.867	20.514
Gæld til realkreditinstitutter		7.807.719	11.056
Selskabsdeltagere og ledelse		3.641.760	2.945
Langfristede gældsforpligtelser	9	11.449.479	14.001
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	9	243.374	452
Banker		2.819.679	5.091
Leverandører af varer og tjenesteydelser		2.481.650	891
Gæld til tilknyttede virksomheder		787.770	135
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		433.269	424
Selskabsskat		0	8
Anden gæld		1.409.306	507
Deposita		2.430.166	2.431
Kortfristede gældsforpligtelser		10.605.214	9.939
Gældsforpligtelser i alt		22.054.693	23.940
Passiver i alt		47.352.560	44.454
Eventualforpligtelser	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	666.657	19.847.089	20.513.746
Årets resultat	0	4.784.121	4.784.121
Egenkapital 31. december 2024	666.657	24.631.210	25.297.867

Noter

	2024	2023
	kr.	t.kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	5.405.757	5.018
Pensioner	219.750	124
Andre omkostninger til social sikring	149.657	80
	<u>5.775.164</u>	<u>5.222</u>
 Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	 <u>13</u>	 <u>14</u>
 2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	56.077	75
Andre finansielle indtægter	18.829	32
	<u>74.906</u>	<u>107</u>
 3 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	0	9
Andre finansielle omkostninger	883.485	933
	<u>883.485</u>	<u>942</u>
 4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	-86.344	0
Årets udskudte skat	1.306.935	-587
Regulering af skat vedrørende tidligere år	1.105	0
	<u>1.221.696</u>	<u>-587</u>

Noter

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2024	23.473.892
Afgang i årets løb	-9.465.706
Kostpris 31. december 2024	14.008.186
Værdireguleringer 1. januar 2024	7.349.880
Årets værdireguleringer	-107.480
Årets tilbageførte værdireguleringer	-2.516.066
Værdireguleringer 31. december 2024	4.726.334
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	18.734.520

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringssejendomme består af udlejningsejendomme beliggende i Nordsjælland og København. Der er primært tale om erhvervslejemål samt enkelte beboelseslejemål. Alle lejemål er udlejet på balancedagen og har ikke haft andet tomgang i regnskabsåret end hvad der måtte anses for normal ved udskiftning af lejere.

Investeringssejendomme måles til dagsværdi med udgangspunkt i en afkastbaseret værdiansættelsesmodel (niveau 3 i dagsværdihierarkiet). Modellen er baseret på budgetteret indtjening på den enkelte ejendom som kapitaliseres med et individuelt fastsat markedsbaseret afkastkrav. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste år.

For bolig- og erhvervslejemål er det forudsat, at den nuværende tomgang som anses for værende lav fastholdes, ligesom det er forudsat, at nuværende niveau for lejeindtægter fastholdes. Lejekontrakter indgås på sædvanlige vilkår i lejeloven.

Urealiserede ændringer i dagsværdien på investeringsejendomme, som er indregnet resultatopgørelsen i indeværende år udgør -107 tkr.

En ændring af afkastkravet med gennemsnit 0,5 %-point vil jf. nedenstående følsomhedsanalyse påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Noter

5 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdiurderinger baseret på afkastkravsregninger er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 5%.

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

	-0,5%	Basis	0,5 %
	kr.	kr.	kr.
Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav			
Afkastprocent	4,5	5,0	5,5
Dagsværdi	20.975.378	18.734.520	17.161.673
Ændring i dagsværdi	2.240.858	0	-1.572.847

Noter

6 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Skibe	Indretning af lejede lokaler
Kostpris 1. januar 2024	3.230.680	706.990	4.307.415	244.756
Tilgang i årets løb	0	75.000	2.452.033	0
Kostpris 31. december 2024	3.230.680	781.990	6.759.448	244.756
Opskrivninger 1. januar 2024	0	0	1.000.000	0
Opskrivninger 31. december 2024	0	0	1.000.000	0
Af- og nedskrivninger 1. januar 2024	211.380	386.580	2.405.144	244.756
Årets afskrivninger	84.552	134.549	447.059	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2024	295.932	521.129	2.852.203	244.756
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	2.934.748	260.861	4.907.245	0
Regnskabsmæssig værdi af materielle anlægsaktiver, som ville have været indregnet, hvis opskrivning ikke havde været foretaget	0	0	3.907.245	0

Noter

	2024	2023
	kr.	t.kr.
7 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2024	30.000	30
Tilgang i årets løb	15.913.520	0
Afgang i årets løb	-1.500.000	0
Kostpris 31. december 2024	14.443.520	30
Værdireguleringer 1. januar 2024	0	0
Nedskrivning af finansielle aktiver	-792.984	0
Værdireguleringer 31. december 2024	-792.984	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	13.650.536	30

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel
re:mingo ApS	Frederikssund	100%
Fortius Fitness Tyskland ApS	Allerød	100%
I.H.M ApS	Allerød	100%
Føniks Ejendomsudvikling ApS	Allerød	100%
Bregnerød Kro & Hotel ApS	Allerød	90%

Noter

8 Finansielle anlægsaktiver

	Tilgodehaven- der i tilknyttede virksomheder	Andre tilgode- havender	Deposita
Kostpris 1. januar 2024	2.910.728	586.073	28.759
Tilgang i årets løb	710.174	0	0
Afgang i årets løb	0	-428.571	0
Kostpris 31. december 2024	3.620.902	157.502	28.759
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	3.620.902	157.502	28.759

9 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2024	Gæld 31. december 2024	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	11.508.834	8.051.093	243.374	6.718.333
Selskabsdeltagere og ledelse	2.944.959	3.641.760	0	2.000.000
	14.453.793	11.692.853	243.374	8.718.333

Noter

10 Eventualforpligtelser

Sambeskatning

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst m.v.

Operationel leasing

Selskabet har indgået operationelle leje- og leasingaftaler for følgende beløb:

Restløbetid i op til 50 mdr. med en samlet forpligtelse på 990 tkr., hvoraf 391 tkr. forfalder i 2025.

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt tkr. 1.500 i selskabets skibe, hvis regnskabsmæssige værdi udgør tkr. 1.088 pr. 31. december 2024. Ejerpantebrevene er stillet til sikkerhed for engagement med pengeinstitut.

Selskabet har stillet sikkerhed for tredjemands engagement med pengeinstitut, beløbsbegrænset til 1.000 tkr.

Til sikkerhed for engagement har pengeinstitut virksomhedspant på 3.000 tkr. i selskabets varelager, driftsinventar, driftsmateriel, goodwill, domænenavne og rettigheder samt tilgodehavender fra salg.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, tkr. 6.164, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør tkr. 18.735.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, tkr. 1.887, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør tkr. 2.935.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt tkr. 1.250 i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør tkr. 3.500 pr. 31. december 2024. Ejerpantebrevene er stillet til sikkerhed for engagement med pengeinstitut.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt tkr. 550 i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør tkr. 2.935 pr. 31. december 2024. Ejerpantebrevene er stillet til sikkerhed for engagement med pengeinstitut.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Peter Djørup

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: eb90544f-7a66-42b1-890e-5cdabb7d5177

IP: 109.56.xxx.xxx

2025-04-10 11:47:29 UTC



Peter Djørup

Direktør

Serienummer: eb90544f-7a66-42b1-890e-5cdabb7d5177

IP: 109.56.xxx.xxx

2025-04-10 11:47:29 UTC



Jesper Charles Djørup

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 7ec1b90e-0356-4ddf-8cb1-c68f9220d592

IP: 77.241.xxx.xxx

2025-04-10 13:00:04 UTC



Finn Skovbo Pedersen

Bestyrelsesformand

Serienummer: 20742388-fe37-4160-9aef-ef7ea4eccdae

IP: 80.167.xxx.xxx

2025-04-14 06:10:07 UTC



Morten Gøttsche

LPOG ApS STATSATORISEREDE REVISORER CVR: 33167288

Statsautoriseret revisor

Serienummer: ecb1e4c3-bb03-4b18-adde-cbc5dd8db0ed

IP: 217.116.xxx.xxx

2025-04-14 06:11:31 UTC



Finn Skovbo Pedersen

Dirigent

Serienummer: 20742388-fe37-4160-9aef-ef7ea4eccdae

IP: 80.167.xxx.xxx

2025-04-14 06:13:51 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.