Elledalen Ejendomme ApS

Østerbrogade 147 2.th, 2100 København Ø

CVR-nr. 43 54 13 58

Årsrapport 2023/24

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 13. december 2024

Dirigent:

.....
Anders Nordvig

Penneo dokumentnøgle: JAZ44-K8HUK-K3LO2-TU27N-7W6DI-CIJ7G

Indhold

Ledelsespåtegning 2

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 3

Ledelsesberetning 5

Årsregnskab 1. juli 2023 - 30. juni 2024 7
Resultatopgørelse 7
Balance 8
Egenkapitalopgørelse 10
Noter 11

Penneo dokumentnøgle: JAZ44-K8HUK-K3LO2-TU27N-7W6DI-CIJ7G

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Elledalen Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den 13. december 2024
Direktion:

Anders Nordvig

Penneo dokumentnøgle: JAZ44-K8HUK-K3LO2-TU27N-7W6DI-CIJ7G

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Elledalen Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Elledalen Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

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.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

Penneo dokumentnøgle: JAZ44-K8HUK-K3LO2-TU27N-7W6DI-CIJ7G

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision 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 revisionen 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.

Odense, den 13. december 2024
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Morten Schougaard Sørensen
statsaut. revisor
mne32129

Penneo dokumentnøgle: JAZ44-K8HUK-K3LO2-TU27N-7W6DI-CIJ7G

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Elledalen Ejendomme ApS
Adresse, postnr. by	Østerbrogade 147 2.th, 2100 København Ø
CVR-nr.	43 54 13 58
Stiftet	5. september 2022
Hjemstedskommune	København
Regnskabsår	1. juli 2023 - 30. juni 2024
Direktion	Anders Nordvig
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Cortex Park Vest 3, 5230 Odense M

Penneo dokumentnøgle: JAZ44-K8HUK-K3LO2-TU27N-7W6DI-CIJ7G

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten består af besiddelse og drift af investeringsejendomme.

Usikkerhed ved indregning og måling

Vedrørende forudsætninger for værdiansættelsen af selskabets ejendomme til dagsværdi og usikkerheder i forbindelse hermed henvises til note 5.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023/24 udviser et overskud på 1.918.771 kr. mod et underskud på 3.134.183 kr. sidste år, og selskabets balance pr. 30. juni 2024 udviser en egenkapital på 19.681.305 kr.

Ledelsen anser årets resultat som forventet i relation til udviklingen i de makroøkonomiske forhold.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Penneo dokumentnøgle: JAZ44-K8HUK-K3LO2-TU27N-7W6DI-CIJ7G

Årsregnskab 1. juli 2023 - 30. juni 2024

Resultatopgørelse

kr.	2023/24	2022/23
Bruttofortjeneste	1.569.402	1.978.702
Personaleomkostninger	-431	-665.791
Resultat af drift før dagsværdireguleringer	1.568.971	1.312.911
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2.528.706	-3.386.237
Resultat før finansielle poster	4.097.677	-2.073.326
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-37.580	-1.001.441
Finansielle indtægter	6.011	0
Finansielle omkostninger	-1.604.099	-674.181
Resultat før skat	2.462.009	-3.748.948
Skat af årets resultat	-543.238	614.765
Årets resultat	1.918.771	-3.134.183
Forslag til resultatdisponering		
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	100.000	0
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	-37.580	-1.001.441
Overført resultat	1.856.351	-2.132.742
	1.918.771	-3.134.183

Penneo dokumentnøgle: JAZ44-K8HUK-K3LO2-TU27N-7W6DI-CIJ7G

Årsregnskab 1. juli 2023 - 30. juni 2024

Balance

Note	kr.	2023/24	2022/23
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
5	**Materielle anlægsaktiver**		
	Investeringsejendomme	53.215.920	52.437.214
		53.215.920	52.437.214
6	**Finansielle anlægsaktiver**		
	Kapitalandele i dattervirksomheder	4.756.996	4.794.576
		4.756.996	4.794.576
	Anlægsaktiver i alt	57.972.916	57.231.790
	Omsætningsaktiver		
	Likvide beholdninger	2.209.995	828.441
	Omsætningsaktiver i alt	2.209.995	828.441
	AKTIVER I ALT	60.182.911	58.060.231

Penneo dokumentnøgle: JAZ44-K8HUK-K3LO2-TU27N-7W6DI-CIJ7G

Årsregnskab 1. juli 2023 - 30. juni 2024

Balance

Note	kr.	2023/24	2022/23
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Anpartskapital	1.000.000	1.000.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	3.557.793	3.595.373
	Overført resultat	15.023.512	13.167.161
	Foreslået udbytte	100.000	0
	Egenkapital i alt	19.681.305	17.762.534
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	5.730.798	5.194.557
	Hensatte forpligtelser i alt	5.730.798	5.194.557
	Gældsforpligtelser		
7	**Langfristede gældsforpligtelser**		
	Gæld til realkreditinstitutter	31.241.073	31.525.924
		31.241.073	31.525.924
	Kortfristede gældsforpligtelser		
7	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	301.646	187.922
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.561	27.348
	Gæld til tilknyttede virksomheder	2.281.995	2.207.515
	Skyldig sambeskatningsbidrag	6.997	190.595
	Deposita	690.489	732.381
	Anden gæld	247.047	231.455
		3.529.735	3.577.216
	Gældsforpligtelser i alt	34.770.808	35.103.140
	PASSIVER I ALT	60.182.911	58.060.231

1 Anvendt regnskabspraksis
8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Penneo dokumentnøgle: JAZ44-K8HUK-K3LO2-TU27N-7W6DI-CIJ7G

Årsregnskab 1. juli 2023 - 30. juni 2024

Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital 1. juli 2022	1.000.000	4.596.814	15.299.903	0	20.896.717
Overført via resultatdisponering	0	-1.001.441	-2.132.742	0	-3.134.183
Egenkapital 1. juli 2023	1.000.000	3.595.373	13.167.161	0	17.762.534
Overført via resultatdisponering	0	-37.580	1.856.351	100.000	1.918.771
Egenkapital 30. juni 2024	1.000.000	3.557.793	15.023.512	100.000	19.681.305

Penneo dokumentnøgle: JAZ44-K8HUK-K3LO2-TU27N-7W6DI-CIJ7G

Årsregnskab 1. juli 2023 - 30. juni 2024

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Elledalen Ejendomme ApS for 2023/24 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

I henhold til årsregnskabslovens § 110, stk. 1, er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Virksomheden har valgt IAS 11/IAS 18 som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning.

Netoomsætningen omfatter lejeindtægter og indregnes på et periodiseret grundlag.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, andre driftsindtægter, ejendomsomkostninger og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Andre driftsindtægter

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

Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens investeringsejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investeringsejendomme.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler og tab på debitorer.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. til virksomhedens medarbejdere.

Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de underliggende virksomheders resultat efter eliminering af intern avance/tab og efter skat. I tilknyttede virksomheder foretages fuld eliminering af intern avance og tab uden hensyntagen til ejerandele.

Penneo dokumentnøgle: JAZ44-K8HUK-K3LO2-TU27N-7W6DI-CIJ7G

Årsregnskab 1. juli 2023 - 30. juni 2024

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres efter en afkastbaseret værdiansættelsesmodel på baggrund af fremtidig indtjening og markedsafkast.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles efter den indre værdis metode.

Ved første indregning måles kapitalandele i tilknyttede virksomheder til kostpris, dvs. med tillæg af transaktionsomkostninger.

Kostprisen værdireguleres med resultatandele efter skat.

Konstaterede merværdier og eventuel goodwill i forhold til den underliggende virksomheds regnskabsmæssige indre værdi amortiseres i overensstemmelse med anvendt regnskabspraksis for de aktiver og forpligtelser, som de kan henføres til.

Modtaget udbytte fradrages den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder, der måles til regnskabsmæssig indre værdi, er underlagt krav om nedskrivningstest, hvis der foreligger indikationer på værdiforringelse.

Penneo dokumentnøgle: JAZ44-K8HUK-K3LO2-TU27N-7W6DI-CIJ7G

Årsregnskab 1. juli 2023 - 30. juni 2024

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af kapitalandele i dattervirksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse foretages nedskrivningstest. 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 og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Tilgodehavender

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle 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.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode omfatter nettoopskrivninger af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder i forhold til kostpris. Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn. Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

Foreslået udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Gæld til kreditinstitutter

Gæld til kreditinstitutter indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger og måles efterfølgende til amortiseret kostpris opgjort på basis af den effektive rente. Låneomkostninger, herunder kurstab indregnes som finansieringsomkostninger i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

Penneo dokumentnøgle: JAZ44-K8HUK-K3LO2-TU27N-7W6DI-CIJ7G

Årsregnskab 1. juli 2023 - 30. juni 2024

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

Hvis det ikke er muligt at opgøre en pålidelig dagsværdi efter ovenstående niveauer, måles aktivet eller forpligtelsen til kostprisen.

Penneo dokumentnøgle: JAZ44-K8HUK-K3LO2-TU27N-7W6DI-CIJ7G

Årsregnskab 1. juli 2023 - 30. juni 2024

Noter

	kr.	2023/24	2022/23
2	**Personaleomkostninger**		
	Lønninger	0	639.471
	Pensioner	0	15.150
	Andre omkostninger til social sikring	431	1.283
	Andre personaleomkostninger	0	9.887
		431	665.791

Virksomheden har ingen ansatte i indeværende regnskabsår.

3	**Finansielle omkostninger**		
	Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	89.887	79.782
	Andre finansielle omkostninger	1.514.212	594.399
		1.604.099	674.181
4	**Skat af årets resultat**		
	Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	6.997	190.595
	Årets regulering af udskudt skat	536.241	-805.360
		543.238	-614.765

Penneo dokumentnøgle: JAZ44-K8HUK-K3LO2-TU27N-7W6DI-CIJ7G

Årsregnskab 1. juli 2023 - 30. juni 2024

Noter

5 Materielle anlægsaktiver

kr.	Investerings-ejendomme
Kostpris 1. juli 2023	28.514.555
Afgange	-1.750.000
Kostpris 30. juni 2024	26.764.555
Opskrivninger 1. juli 2023	23.922.659
Årets værdireguleringer	2.528.706
Opskrivninger 30. juni 2024	26.451.365
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2024	53.215.920

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi efter dagsværdihierakiet niveau 3.
Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder.
Dette korrigerede budget udtrykker et "normaliseret" driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

Ved markedsværdiberegning er der anvendt et gennemsnitligt afkastkrav på 4,46 % (2022/23: 4,38 %).

Afkastkrav for grupper af ejendomme er fastsat til følgende:
- Boliglejemål, København: gns. 4,25 %
- Erhvervslejemål, Sjælland: 7 %

Lejen er fastsat som aktuel leje med pristalsregulering.
Den gennemsnitlige leje for boliglejemål i København udgør 2.028 t.kr. pr. kvm.
Den gennemsnitlige leje for erhvervslejemål på Sjælland udgør 812 t.kr. pr. kvm.

Boligelejemål i København er i gns. værdiansat til 37 t.kr. pr. kvm. med en samlet værdi på 51.059 t.kr.
Erhvervslejemål på Sjælland er i gns. værdiansat til 7 t.kr. pr. kvm. med en samlet værdi på 2.157 t.kr.

Såfremt afkastkravet falder med 0,25 % stiger ejendommenes værdi med ca. 3.157 t.kr. og såfremt afkastkravet stiger med 0,25 % falder ejendommenes værdi med ca. 2.822 t.kr.
Ændringer i skøn over afkast krav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Penneo dokumentnøgle: JAZ44-K8HUK-K3LO2-TU27N-7W6DI-CIJ7G

Årsregnskab 1. juli 2023 - 30. juni 2024

Noter

6 Finansielle anlægsaktiver

kr.	Kapitalandele i dattervirksomheder
Kostpris 1. juli 2023	1.199.203
Kostpris 30. juni 2024	1.199.203
Værdireguleringer 1. juli 2023	3.595.373
Årets resultat	-37.580
Værdireguleringer 30. juni 2024	3.557.793
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2024	4.756.996

Tilknyttede virksomheder

Navn	Hjemsted	Ejerandel
Stengårds Alle 65 ApS	København Ø	100 %

7 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 30/6 2024	Kortfristet andel	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	31.542.719	301.646	31.241.073	28.183.544
	31.542.719	301.646	31.241.073	28.183.544

8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Virksomheden er sambeskattet med Anders Nordvig I ApS og hæfter begrænset og subsidiært med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Virksomheden har ikke stillet pant eller anden sikkerhed i aktiver pr. 30. juni 2024.

Penneo dokumentnøgle: JAZ44-K8HUK-K3LO2-TU27N-7W6DI-CIJ7G

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."

Anders Nordvig
Direktion
På vegne af: Elledalen Ejendomme ApS
Serienummer: b045230d-ebce-4738-8b64-a08777b6b73f
IP: 213.32.xxx.xxx
2024-12-13 13:02:26 UTC

Anders Nordvig
Dirigent
På vegne af: Elledalen Ejendomme ApS
Serienummer: b045230d-ebce-4738-8b64-a08777b6b73f
IP: 213.32.xxx.xxx
2024-12-13 13:02:26 UTC

Morten Schougård Sørensen
EY Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 30700228
Statsautoriseret revisor
På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab
Serienummer: d603ddac-dda5-4ec5-bb9d-b2cdc858653a
IP: 147.161.xxx.xxx
2024-12-13 13:07:16 UTC

Penneo dokumentnøgle: JAZ44-K8HUK-K3LO2-TU27N-7W6DI-CIJ7G

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt
Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>.** Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**