KRESTON CM
Statsautoriseret
Revisionsinteressentskab

FRUENS VILJE ApS

Strandvejen 354,

2980 Kokkedal

CVR-nr. 66733912

Adelgade 15
DK 1304 København K
tlf.: +45 33 73 46 00

Usserød Kongevej 157
DK 2970 Hørsholm
tlf.: +45 45 86 41 35

info@krestoncm.dk
www.krestoncm.dk
CVR-nr. 39 46 31 13

Penneo dokumentnøgle: LQWWT-5JDJL-NOYF2-XNEGR-TMIMY-1XBXA

Årsrapport for 2024

44. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 3. juli 2025

_____

Connie Kruuse
Dirigent

Medlem af
KRESTON DANMARK
KRESTON GLOBAL

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	13
Balance	14
Egenkapitalopgørelse	16
Noter	17

Penneo dokumentnøgle: LQWWT-5JDJL-NOYF2-XNEGR-TMIMY-1XBXA

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 for FRUENS VILJE ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hørsholm, den 26. juni 2025

Direktion

Connie Kruuse
Direktør

Bestyrelse

Connie Kruuse	Sophie Marie Kruuse
Medlem	Medlem

Penneo dokumentnøgle: LQWWT-5JDJL-NOYF2-XNEGR-TMIMY-1XBXA

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i FRUENS VILJE ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for FRUENS VILJE ApS for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Kokkedal, den 26. juni 2025

Kreston CM
Statsautoriseret revisionsinteressentskab
CVR-nr. 39463113

Michel Hansen
Statsautoriseret revisor
mne31406

Penneo dokumentnøgle: LQWWT-5JDJL-NOYF2-XNEGR-TMIMY-1XBXA

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	FRUENS VILJE ApS Strandvejen 354, 2980 Kokkedal
Telefon	49147534
E-mail	mail@fruensvilje.com
CVR-nr.	66733912
Stiftelsesdato	1. januar 1981
Regnskabsår	1. januar 2024 - 31. december 2024
Bestyrelse	Connie Kruuse, Direktør Sophie Marie Kruuse
Direktion	Connie Kruuse
Revisor	Kreston CM Statsautoriseret revisionsinteressentskab Usserød Kongevej 157 2970 Hørsholm
Telefon	45 45 86 41 35
CVR-nr.	39463113

Penneo dokumentnøgle: LQWWT-5JDJL-NOYF2-XNEGR-TMIMY-1XBXA

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter
Selskabets væsentligste aktiviteter har bestået af udlejning samt investeringsvirksomhed.

Usikkerhed ved indregning eller måling
Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Opgørelsen foretages på grundlag af ejendommenes nettoindtægter kapitaliseret med et individuelt fastsat forrentningskrav samt oplysninger om generel udvikling i markedsværdien afhængig af ejendommens beliggenhed og stand. Fastsættelsen af dagværdi kan på grund af de foretagne skøn og vurderinger være behæftet med usikkerhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold
Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 udviser et resultat på kr. 6.834.587, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en balancesum på kr. 24.221.705, og en egenkapital på kr. 13.505.480.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning
Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Penneo dokumentnøgle: LQWWT-5JDJL-NOYF2-XNEGR-TMIMY-1XBXA

Anvendt regnskabspraksis

Generelt
Årsrapporten for FRUENS VILJE ApS for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Ændring i anvendt regnskabspraksis
Anvendte regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- Andre værdipapirer og kapitalandele har tidligere været indregnet under finansielle anlægsaktiver. Det er ledelsens vurdering, at posten rettelig skulle have været indregnet under omsætningsaktiver og for 2024 er posten reklassificeret til omsætningsaktiver. Sammenligningstal for 2023 er tilrettet. Effekten på årets resultat, balancesum og egenkapital er kr. 0.

Den øvrige anvendte regskaksbpraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta
Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt om indregning og måling
Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Penneo dokumentnøgle: LQWWT-5JDJL-NOYF2-XNEGR-TMIMY-1XBXA

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

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

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

Nettoomsætning
Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Investeringsejendommenes driftsomkostninger
Investeringsejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

Andre eksterne omkostninger
Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, bildrift mv.

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

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme
Reguleringer af investeringsejendomme målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

Finansielle indtægter og omkostninger
Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

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

Skat af årets resultat
Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Penneo dokumentnøgle: LQWWT-5JDJL-NOYF2-XNEGR-TMIMY-1XBXA

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

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

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

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

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

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

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes brugstider:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	3.000.000

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg indregnes i resultatopgørelsen under posterne 'Andre driftsindtægter' og 'Andre driftsomkostninger'.

Materielle anlægsaktiver, som er leasede og opfylder betingelserne for finansiel leasing, behandles efter samme retningslinjer som ejede aktiver.

Penneo dokumentnøgle: LQWWT-5JDJL-NOYF2-XNEGR-TMIMY-1XBXA

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme
Andre værdipapirer, som består af værdipapirer optaget til handel på et reguleret marked, indregnes til Fondsbørsens salgsværdi på balancedagen.

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

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

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede husleje indtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendomme divideret med investeringsejendommenes regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

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

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme.
Dagsværdi er fastsat ud fra en kapitalberegning, hvor følgende centrale forudsætninger er anvendt:

- Afkastkrav på 4,25 - 7,00% baseret på anerkendte mægleres vurdering af afkastsats.
- Forventet generel tomgang baseret på erfaringer ved ind- og udflytninger, hvilket budgetteres lavere end 5%.
- Vedligeholdelsesomkostninger baseret på gennemsnitbetragtninger fra tidligere år, hvor der budgetteres med 100 kr./kvm.
- Ændringer i husleje svarende til nuværende og forventede nye kontrakter.

Selskabets ejendomme er ikke opdelt i kategorier, da karakteristika for ejendomme vurderes ens, herunder afkastkrav og ejendommens beskaffenhed.

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

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

Varebeholdninger
Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. I tilfælde, hvor kostprisen er højere end nettorealisationsværdi, nedskrives til denne lavere værdi.

Penneo dokumentnøgle: LQWWT-5JDJL-NOYF2-XNEGR-TMIMY-1XBXA

Anvendt regnskabspraksis

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

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver
Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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

Værdipapirer
Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter værdipapirer optaget til handel på et reguleret marked, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs. Årets ændring i aktiernes samlede kursværdi indregnes med ét beløb i resultatopgørelsens finansielle poster.

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

Penneo dokumentnøgle: LQWWT-5JDJL-NOYF2-XNEGR-TMIMY-1XBXA

Anvendt regnskabspraksis

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

Aktuelle skatteforpligtelser
Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Gældsforpligtelser
Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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, således at forskellen mellem provenuet 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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede leasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

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

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

Penneo dokumentnøgle: LQWWT-5JDJL-NOYF2-XNEGR-TMIMY-1XBXA

Resultatopgørelse

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Bruttofortjeneste		**363.728**	**210.941**
Personaleomkostninger	1	-855.921	-815.493
Nedskrivning omsætningsaktiver		-635.000	-506.022
Andre driftsomkostninger		0	-10.571
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		**-1.127.193**	**-1.121.145**
Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme		8.048.547	-2.598.863
Driftsresultat		**6.921.354**	**-3.720.008**
Andre finansielle indtægter		220.729	856.069
Andre finansielle omkostninger		-307.496	-793.743
Resultat før skat		**6.834.587**	**-3.657.682**
Skat af årets resultat	2	0	179.124
Årets resultat		**6.834.587**	**-3.478.558**
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		6.834.587	-3.478.558
Resultatdisponering		**6.834.587**	**-3.478.558**

Penneo dokumentnøgle: LQWWT-5JDJL-NOYF2-XNEGR-TMIMY-1XBXA

Balance 31. december 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger	3	0	2.989.452
Investeringsejendomme	4	20.300.000	9.200.000
Materielle anlægsaktiver		**20.300.000**	**12.189.452**
Anlægsaktiver		**20.300.000**	**12.189.452**
Fremstillede færdigvarer og handelsvarer		0	635.000
Varebeholdninger		**0**	**635.000**
Andre tilgodehavender		29.164	61.002
Tilgodehavende udbytteskat		12.134	28.992
Periodeafgrænsningsposter		8.272	3.066
Tilgodehavender		**49.570**	**93.060**
Andre værdipapirer og kapitalandele	5	**3.782.414**	**4.446.179**
Likvide beholdninger		**89.721**	**120.250**
Omsætningsaktiver		**3.921.705**	**5.294.489**
Aktiver		**24.221.705**	**17.483.941**

Penneo dokumentnøgle: LQWWT-5JDJL-NOYF2-XNEGR-TMIMY-1XBXA

Balance 31. december 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		3.550.000	3.550.000
Overført resultat		9.955.480	3.120.893
Egenkapital		**13.505.480**	**6.670.893**
Prioritetsgæld		10.247.610	10.346.405
Deposita		116.000	60.500
Langfristede gældsforpligtelser	6	**10.363.610**	**10.406.905**
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		98.795	98.052
Gæld til banker		4.624	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		87.047	105.974
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		84.647	137.506
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		77.502	64.611
Kortfristede gældsforpligtelser		**352.615**	**406.143**
Gældsforpligtelser		**10.716.225**	**10.813.048**
Passiver		**24.221.705**	**17.483.941**
Særlige poster	7		
Usikkerhed ved indregning og måling	8		
Eventualforpligtelser	9		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	10		

Penneo dokumentnøgle: LQWWT-5JDJL-NOYF2-XNEGR-TMIMY-1XBXA

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	3.550.000	3.120.893	6.670.893
Årets resultat	0	6.834.587	6.834.587
Egenkapital 31. december 2024	**3.550.000**	**9.955.480**	**13.505.480**

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

Penneo dokumentnøgle: LQWWT-5JDJL-NOYF2-XNEGR-TMIMY-1XBXA

Noter

1. Personaleomkostninger

	2024	2023
Lønninger	844.247	803.844
Andre omkostninger til social sikring	11.674	11.649
	855.921	**815.493**
Gennemsnitligt antal beskæftigede	2	2

2. Skat af årets resultat

Regulering af udskudt skat	0	-174.894
Regulering skat tidligere år	0	-4.230
	0	**-179.124**

3. Grunde og bygninger

Kostpris primo	2.989.452	1.605.339
Tilgang i årets løb	0	1.384.113
Overførsler i året til investeringsejendomme	-2.989.452	
Kostpris ultimo	**0**	**2.989.452**
Regnskabsmæssig værdi ultimo	**0**	**2.989.452**

Penneo dokumentnøgle: LQWWT-5JDJL-NOYF2-XNEGR-TMIMY-1XBXA

Noter

4. Investeringsejendomme

	2024	2023
Kostpris primo	8.411.895	5.413.032
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	62.001	2.998.863
Overførsler i året fra grunde og bygninger	2.989.452	0
Kostpris ultimo	**11.463.348**	**8.411.895**
Dagsværdireguleringer primo	788.105	3.386.968
Årets reguleringer	8.048.547	-2.598.863
Dagsværdireguleringer ultimo	**8.836.652**	**788.105**
Regnskabsmæssig værdi ultimo	**20.300.000**	**9.200.000**

Investeringsejendomme er optaget til dagsværdi pr. 31. december 2024. Dagsværdien er beregnet efter afkastbaserede modeller, samt under hensynstagen til sammenlignelige transaktioner for området.

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkosninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Dagsværdi er fastsat ud fra en kapitalberegning, hvor følgende centrale forudsætninger er anvendt:
- Afkastkrav på 4,25-7,00% baseret på anerkendte mægleres vurdering af afkastsats.

- Forventet generel tomgang baseret på erfaringer ved ind- og udflytninger, hvilket budgetteres lavere end 5%.

- Ændringer i husleje svarende til nuværende og forventede nye kontrakter.

- Vedligeholdelsesomkostninger baseret på gennemsnitbetragtninger fra tidligere år, hvor der budgetteres med 100 kr./kvm.

Selskabets ejendomme er ikke opdelt i kategorier, da karakteristika for ejendomme vurderes ens, herunder afkastkrav og ejendommens beskaffenhed.

Konsekvenserne på ejendommens værdi og selskabets egenkapital ved ændringer i afkastprocenten på ejendommen med +/- 0,5%
+0,5%:
Værdi af ejendomme t.kr 18.217 svarende til en regulering af den nuværende værdi til t.kr 20.300 på t.kr. -2.083

-0,5%:
Værdi af ejendomme t.kr 22.840 svarende til en regulering af den nuværende værdi til t.kr 20.300 på t.kr. 2.540

Penneo dokumentnøgle: LQWWT-5JDJL-NOYF2-XNEGR-TMIMY-1XBXA

Noter

5. Andre værdipapirer og kapitalandele

	Værdi ultimo indregnet i balancen	Årets urealiserede gevinst indregnet i resultatopgørelsen
Børsnoterede værdipapirer	3.782.414	161.745

6. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Prioritetsgæld	10.247.610	98.795	9.844.857
Deposita	116.000	0	0
	10.363.610	**98.795**	**9.844.857**

7. Særlige poster

Af den samlede dagsværdiregulering af investeringsaktiver t.kr. 8.049 udgør t.kr 7.311 værdiregulering i forbindelse med overførsel af domicilejendom til investeringsejendom.

8. Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Opgørelsen foretages på grundlag af ejendommenes nettoindtægter kapitaliseret med et individuelt fastsat forrentningskrav samt oplysninger om generel udvikling i markedsværdien (pr. m2). Fastsættelsen af dagværdi kan på grund af de foretagne skøn og vurderinger være behæftet med usikkerhed.

9. Eventualforpligtelser

Der er ikke indregnet udskudt skatteaktiv t.kr. 885.

10. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 10.248, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør t.kr..20.300.

Penneo dokumentnøgle: LQWWT-5JDJL-NOYF2-XNEGR-TMIMY-1XBXA

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."

Navnet er skjult
Bestyrelsesmedlem
Serienummer: 368a4392-3ab0-4a51-9a9e-9fb7e275e1b6
IP: 77.241.xxx.xxx
2025-07-05 10:52:23 UTC

Connie Kruuse
Direktør
Serienummer: aee6f4bd-02aa-47a2-b690-daf056af3d1d
IP: 77.241.xxx.xxx
2025-07-07 05:15:33 UTC

Connie Kruuse
Bestyrelsesmedlem
Serienummer: aee6f4bd-02aa-47a2-b690-daf056af3d1d
IP: 77.241.xxx.xxx
2025-07-07 05:15:33 UTC

Michel Kenneth Hansen
Kreston CM Statsautoriseret Revisions interessentskab CVR: 39463113
Statsautoriseret revisor
På vegne af: Kreston CM
Serienummer: 1b89add7-0666-4095-88a4-52e1940a496b
IP: 212.237.xxx.xxx
2025-07-07 05:36:53 UTC

Connie Kruuse
Dirigent
Serienummer: aee6f4bd-02aa-47a2-b690-daf056af3d1d
IP: 77.241.xxx.xxx
2025-07-09 05:55:18 UTC

Penneo dokumentnøgle: LQWWT-5JDJL-NOYF2-XNEGR-TMIMY-1XBXA

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

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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 underskriveres digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

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