

ApS PENSION

**Godthåbsvej 132
2000 Frederiksberg**

CVR nr. 35038701

**Årsrapport
1. jan. 2024 - 31. dec. 2024**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den
23. jun. 2025

Christian Østen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger	3
---------------------	---

Ledelsespåtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------	---

Revisors erklæring

Revisors erklæring om opstilling af årsrapporten	5
--	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	6
-------------------	---

Årsrapporten

Anvendt regnskabspraksis	7
--------------------------	---

Resultatopgørelse 1. jan. 2024 - 31. dec. 2024	10
--	----

Balance 31. dec. 2024	11
-----------------------	----

Noter	13
-------	----

Selskabsoplysninger

Selskabet

ApS PENSION
Godthåbsvej 132
2000 Frederiksberg

CVR-nr:	35038701
Stiftelsesdato:	7. feb. 2013
Direktion:	Christian Østen
Regnskabsår:	1. jan. 2024 - 31. dec. 2024

Revisor

Navn og efternavn på revisor:	Michel Mandrup
Beskrivelse af revisor:	Registreret revisor
Revisors MNE-nummer:	mne33770
Firmanavn:	Din Revisor Lyngby A/S Godkendte Revisorer
Vejnavn:	Bagsværdvej
Nummer:	92
Postnummer:	2800
By:	Kgs. Lyngby
CVR-nr:	37029815

Ledelsespåtegning

Direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. jan. 2024 - 31. dec. 2024 for ApS PENSION.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. dec. 2024 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. jan. 2024 - 31. dec. 2024.

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

Årsrapporten er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det anbefales at årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 23. jun. 2025

Direktion

Christian Østen
Adm. Direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsrapporten

Til den daglige ledelse i ApS PENSION

Vi har opstillet årsrapporten for ApS PENSION for regnskabsåret 1. jan. 2024 - 31. dec. 2024 på grundlag af virksomhedens bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen 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 årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Kgs Lyngby, 23. jun. 2025

Din Revisor Lyngby A/S Godkendte Revisorer
CVR: 37029815

Michel Mandrup
Registreret revisor
MNE-nr.: mne33770

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje og udleje fast ejendom.

Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse udviser et overskud på kr. 229.367, og virksomhedens balance pr. 31. dec. 2024 udviser en egenkapital på kr. 10.566.036.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke virksomhedens finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2024 er aflagt i kr.

Resultatopgørelsen

Bruttoresultat

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

Bruttoresultat er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

Nettoomsætning indregnes ekskl. moms med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme og tilhørende gæld.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter værdipapirer, renteindtægter og -omkostninger.

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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme omfatter ejendomme ejet med henblik på langsigtet kapitalgevinst gennem udlejning og/eller værdistigninger.

Investeringsjendomme værdiansættes individuelt til skønnet dagsværdi. Ved værdiansættelsen af investeringsjendomme til dagsværdi føres dagsværdireguleringer på ejendomme over resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastsættes individuelt på baggrund af en afkastbaseret markedsværdi.

Værdiansættelsen til markedsværdi indebærer, at ejendommenes nettoindtægt inkl. tomgangsleje fratrasket driftsomkostninger kapitaliseres med individuelt fastsat markedsbaseret afkastkrav.

Afkastkravene fastsættes af virksomhedens ledelse. Afkastkravene varierer fra år til år afhængig af markedsf forholdene.

Nettoleje:

Der tages udgangspunkt i budgettet for det kommende regnskabsår, og lejeindtægterne reguleres for kendte og forventede reguleringer, faste indeksreguleringer og pristalsreguleringer. I tilfælde, hvor den opkrævede leje ikke udgør markedslejen, indregnes reguleringer til markedslejen, når disse varsles overfor lejeren.

Udover leje indtægtsføres øvrige indtægter, herunder serviceydelser udført af selskabet betalt direkte af lejerne samt accessoriske ydelser, til erhvervslejemål. Alle beløb er fastsat ejendom for ejendom.

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

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

Der afsættes løbende vedligeholdelsesarbejder og investeringer ud fra budgetter og erfaringstal for de konkrete og lignende ejendomme.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

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

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

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.

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.

Gældsforpligtelser

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

Resultatopgørelse 1. jan. 2024 - 31. dec. 2024

	Note	2024	2023
		kr.	kr.
Bruttoresultat		974.282	932.853
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	200.000
Resultat før finansielle poster		974.282	1.132.853
Andre finansielle indtægter		45.463	135
Øvrige finansielle omkostninger	2	-725.312	-798.028
Resultat før skat		294.433	334.960
Skat af årets resultat		-65.066	-73.690
Årets resultat		229.367	261.270
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		229.367	261.270
Årets resultat		229.367	261.270

Ekstraordinært udbytte udloddet efter regnskabsårets udløb udgør kr. 0.

Balance 31. dec. 2024

	Note	2024	2023
		kr.	kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	3	26.995.000	26.995.000
Materielle anlægsaktiver		26.995.000	26.995.000
Anlægsaktiver i alt		26.995.000	26.995.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		526.434	301.639
Andre tilgodehavender		113.488	177.883
Periodeafgrænsningsposter		18.842	17.863
Tilgodehavender		658.764	497.385
Likvide beholdninger		262.951	376.701
Omsætningsaktiver i alt		921.715	874.086
Aktiver i alt		27.916.715	27.869.086

Balance 31. dec. 2024

	Note	2024	2023
		kr.	kr.
Passiver			
Selskabskapital		80.000	80.000
Overført resultat		10.486.036	10.256.669
Egenkapital		10.566.036	10.336.669
Hensættelse til udskudt skat		2.757.544	2.747.434
Hensatte forpligtelser		2.757.544	2.747.434
Langfristet gæld til banker		4.182.877	4.361.017
Langfristet gæld til realkreditinstitutter		3.849.960	4.241.927
Modtagne forudbetalinger fra kunder (langfristede)		461.517	460.352
Gæld til tilknyttede virksomheder langfristede		5.413.439	4.978.766
Langfristede gældsforpligtelser	4	13.907.793	14.042.062
Kortfristet gæld til banker		120.000	120.000
Kortfristet gæld til kreditinstitutter i øvrigt		392.000	372.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		22.182	89.816
Kortfristet skyldig skat		54.956	19.581
Anden gæld, herunder skyldige skatter mv. (kortfristet)		96.204	141.524
Kortfristede forpligtelser		685.342	742.921
Gældsforpligtelser		14.593.135	14.784.983
Passiver i alt		27.916.715	27.869.086

Noter

1. Personaleomkostninger

I alt

Gennemsnitligt antal ansatte

2024	2023
kr.	kr.

0	0
---	---

0	1
---	---

2. Øvrige finansielle omkostninger

Renteomkostninger i øvrigt

Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder

I alt

2024	2023
kr.	kr.

573.780	659.870
151.532	138.158
725.312	798.028

2024

kr.

3. Investeringssejendomme

Dagsværdien af aktiverne pr. statusdato

Ændringer i dagsværdiregulering i resultatopgørelsen

26.995.000

0

Investeringssejendomme værdiansættes individuelt til skønnet dagsværdi, på følgende grundlag.

Afkastkrav/Bruttoleje:

Boligsejendomme

Beliggenhed	Stand	Bruttoleje pr. kvm	Afkastkrav
København	Sekundær	kr. 1.000 - kr. 1.700	4,34%

Erhverv

Beliggenhed	Stand	Bruttoleje pr. kvm	Afkastkrav
København	Sekundær	kr. 1.100 - 1.500	4,34%

Følsomhedsanalyse +/- 0,25%:

Det gennemsnitlige afkastkrav for alle selskabets investeringsejendomme er 4,34%.

Dagsværdien på selskabets investeringsejendomme er t.kr. 26.995 baseret på et gennemsnitligt afkastkrav

på 4,34%. Ved en ændring på + 0,25% point dvs. 4,59%, udviser værdien t.kr. 25.524, hvilket giver en

resultat påvirkning på t.kr. -1.471. Ved en ændring på – 0,25% point dvs. 4,09% udviser værdien t.kr.

28.646, hvilket giver en resultatpåvirkning på t.kr. 1.651.

	Gæld Primo	Gæld Ultimo	Restgæld efter 5 år
4. Langfristede gældsforpligtelser			
Langfristet gæld til banker	4.361.017	4.182.877	3.582.877
Langfristet gæld til realkreditinstitutter	4.241.927	3.849.960	1.889.960
Gæld til tilknyttede virksomheder langfristede	4.978.766	5.413.439	5.413.439
Modtagne forudbetalinger fra kunder (langfristede)	460.352	461.517	461.517
I alt	14.042.062	13.907.793	11.347.793

5. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen. Som tilknyttet virksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter, kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter indenfor sambeskatningskredsen udgør pr. balancedagen t.kr. 730. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

6. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld til realkreditinstitutter hvor den samlede gæld udgør t.kr. 4.269 har pant t.kr. 7.808 i aktiver med regnskabsmæssig værdi t.kr. 26.795

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, hvor den samlede gæld udgør t.kr. 4.303 er der deponeret ejerpantebrev på nom. t.kr. 5.000 med pant i aktiver, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 26.795

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

Michel Mandrup

Navn returneret af MitId: Michel Mandrup

Registreret revisor

ID: 3798537d-5d64-4cbd-97f2-be3916f9feca

IP-adresse: 80.62.116.144:51063

Dato for underskrift: 23-06-2025 22:15:08 CEST (+02:00)

Underskrevet med MitId - privat



Christian Østen

Navn returneret af MitId: Christian Østen

Adm. Direktør og Dirigent

ID: 1ff54d33-ced9-4452-92de-8381dadae7ea

IP-adresse: 87.49.146.244:30128

Dato for underskrift: 23-06-2025 22:22:41 CEST (+02:00)

Underskrevet med MitId - privat



This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.