

**Ejendomsaktieselskabet af  
24.11.2010**

**Urtehaven 92  
2500 Valby**

**CVR-nr. 33 35 58 23**

**Årsrapport for 2023  
(13. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 25. juni 2024

---

Steen Aabo  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023	9
Balance pr. 31. december 2023	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## **Ledelsespåtegning**

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Ejendomsaktieselskabet af 24.11.2010.

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 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Valby, den 25. juni 2024

### **Direktion**

Steen Aabo

### **Bestyrelse**

Anne-Grete Aabo  
formand

Troels Aabo

Jens Aslak Andersen

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til ledelsen i Ejendomsaktieselskabet af 24.11.2010*

Vi har opstillet årsrapporten for Ejendomsaktieselskabet af 24.11.2010 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten 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 virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Etske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden 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.

København, den 25. juni 2024

Aries Statsautoriseret  
Revisionsanpartsselskab  
CVR-nr. 26 45 41 23

Poul Johannessen  
Statsautoriseret revisor  
mne29384

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Ejendomsaktieselskabet af 24.11.2010 Urtehaven 92 2500 Valby  CVR-nr.: 33 35 58 23  Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023 Stiftet: 24. november 2010  Hjemsted: København
<b>Bestyrelse</b>	Anne-Grete Aabo, formand Troels Aabo Jens Aslak Andersen
<b>Direktion</b>	Steen Aabo
<b>Revisor</b>	Aries Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab Produktionsvej 8 2600 Glostrup
<b>Pengeinstitut</b>	Sparekassen Kronjylland  Sydbank

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er udlejnings- og investeringsvirksomhed.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på DKK 820.778, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på DKK 11.192.374.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for Ejendomsaktieselskabet af 24.11.2010 for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023 er aflagt i DKK

### **Generelt om indregning og måling**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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

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

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

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttofortjeneste**

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

### **Nettoomsætning**

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter.

### **Andre driftsindtægter**

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, 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.

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

### **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 finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### **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**

#### *Investeringssejendomme*

Investeringssejendomme 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.

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

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.



## **Anvendt regnskabspraksis**

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2023 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Afkastprocenterne er fastsat i intervallet 7,5 - 9,0%.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### **Periodeafgrænsningsposter**

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

### **Hensatte forpligtelser**

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer mv. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer.

### **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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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 netrealisationsværdi.

### **Gældsforpligtelser**

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

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023

	Note	2023 DKK	2022 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.253.512</b>	<b>1.200.324</b>
Personaleomkostninger	1	-289.818	-186.326
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>963.694</b>	<b>1.013.998</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	220.000	1.570.000
Finansielle indtægter		3.149	0
Finansielle omkostninger	3	-133.943	-80.399
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.052.900</b>	<b>2.503.599</b>
Skat af årets resultat	4	-232.122	-552.706
<b>Årets resultat</b>		<b>820.778</b>	<b>1.950.893</b>
<b>Resultatdisponering</b>			
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		820.778	1.950.893
		<b>820.778</b>	<b>1.950.893</b>

## Balance pr. 31. december 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>Aktiver</b>			
Investeringsjendomme		15.050.000	14.830.001
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>15.050.000</b>	<b>14.830.001</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>15.050.000</b>	<b>14.830.001</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		44.948	0
Andre tilgodehavender		50.020	13.120
Periodeafgrænsningsposter		10.970	9.777
<b>Tilgodehavender</b>		<b>105.938</b>	<b>22.897</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.210.449</b>	<b>639.032</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>1.316.387</b>	<b>661.929</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>16.366.387</b>	<b>15.491.930</b>

## Balance pr. 31. december 2023

	Note	2023 DKK	2022 DKK
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		1.000.000	1.000.000
Overført resultat		<u>10.192.374</u>	<u>9.371.596</u>
<b>Egenkapital</b>	<b>6</b>	<b><u>11.192.374</u></b>	<b><u>10.371.596</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		<u>1.601.875</u>	<u>1.439.999</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>1.601.875</u></b>	<b><u>1.439.999</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.451.419	1.601.652
Deposita		<u>345.953</u>	<u>337.384</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>7</b>	<b><u>1.797.372</u></b>	<b><u>1.939.036</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	150.000	150.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		49.169	46.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.343.810	1.199.230
Selskabsskat		70.246	93.830
Anden gæld		<u>161.541</u>	<u>252.239</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.774.766</u></b>	<b><u>1.741.299</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>3.572.138</u></b>	<b><u>3.680.335</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>16.366.387</u></b>	<b><u>15.491.930</u></b>

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført re- sultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	1.000.000	9.371.596	10.371.596
Årets resultat	0	820.778	820.778
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b>1.000.000</b>	<b>10.192.374</b>	<b>11.192.374</b>

## Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Lønninger	284.649	185.692
Andre omkostninger til social sikring	<u>5.169</u>	<u>634</u>
	<b><u>289.818</u></b>	<b><u>186.326</u></b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>1</u>
<b>2 Værdireguleringer af investeringsaktiver</b>		
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af ændret afkastkrav	<u>220.000</u>	<u>1.570.000</u>
<b>Værdiregulering investeringsejendomme</b>	<b><u>220.000</u></b>	<b><u>1.570.000</u></b>
	<b><u>220.000</u></b>	<b><u>1.570.000</u></b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	48.609	38.332
Andre finansielle omkostninger	<u>85.334</u>	<u>42.067</u>
	<b><u>133.943</u></b>	<b><u>80.399</u></b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	70.246	93.830
Årets udskudte skat	<u>161.876</u>	<u>458.876</u>
	<b><u>232.122</u></b>	<b><u>552.706</u></b>

## Noter

### 5 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2023	14.054.794
Tilgang i årets løb	0
Afgang i årets løb	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2023	<u>14.054.794</u>
Værdireguleringer 1. januar 2023	775.206
Årets værdireguleringer	<u>220.000</u>
Værdireguleringer 31. december 2023	<u>995.206</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b><u><u>15.050.000</u></u></b>

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2023 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 7,75 % - 8,75 %.

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

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,50%	Basis	0,50 %
	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Afkastprocent	<u>7,75</u>	<u>8,25</u>	<u>8,75</u>
Dagsværdi	<u>15.990.000</u>	<u>15.050.000</u>	<u>14.210.000</u>
Ændring i dagsværdi	<u>940.000</u>	<u>0</u>	<u>-840.000</u>



## Noter

### 6 Egenkapital

Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen i de seneste 5 år.

### 7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2023	Gæld 31. december 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.751.652	1.601.419	150.000	777.000
Deposita	337.384	345.953	0	0
	<b>2.089.036</b>	<b>1.947.372</b>	<b>150.000</b>	<b>777.000</b>

### 8 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Agas Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2020 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. januar 2020 eller senere.

### 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, er der givet pant i grunde og bygninger.