

# Ejendomsselskabet af 27.10.2010 ApS

Bryggervænget 5, 8983 Gjerlev J  
CVR-nr. 33 25 79 10

## Årsrapport for 2024

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 12.07.25

Steen Jørgensen  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10 - 14

---

---

**Selskabet**

---

Ejendomsselskabet af 27.10.2010 ApS  
c/o Steen Jørgensen  
Bryggervænget 5  
8983 Gjerlev J  
Hjemsted: Randers  
CVR-nr.: 33 25 79 10  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Steen Jørgensen

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Godkendt Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24 for Ejendomsselskabet af 27.10.2010 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.24 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gjerlev J, den 12. juli 2025

**Direktionen**

Steen Jørgensen

## Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

### Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet af 27.10.2010 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 27.10.2010 ApS for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder oplysning om anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse 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 opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aalborg, den 12. juli 2025

#### **Beierholm**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Jesper Lundtoft Sandal

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne35822

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i at eje ejendomme, investering og dermed beslægtet virksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.24 - 31.12.24 udviser et resultat på DKK -416.764 mod DKK -1.468.162 for tiden 01.01.23 - 31.12.23. Balancen viser en egenkapital på DKK -3.799.997.

Selskabets ledelse er opmærksom på kapitalbestemmelserne i selskabslovgivningen og vurderer, at selskabskapitalen kan reetableres ved egen indtjening eller ved kontant indskud. Der er afgivet fuld støtteerklæring fra Profilsystemer A/S og kapitalejer Steen Jørgensen.

#### *Væsentlig usikkerhed om fortsat drift*

Koncernen har de seneste år afviklet og reduceret deres finansiering ved kreditinstitutter samtidig med, at der er anvendt betydelige ressourcer til projektudvikling af den tidligere togfabrik Scandia i Randers i fællesskab med bl.a. Agat Management A/S. Området består af ca. 150.000 kvm. boliger, detail, kontor m.v.

Grundet markedsudviklingen inden for projektudvikling med stigende renter og øget krav til egenfinansiering er salget af de sidste grundarealer ikke forløbet planmæssigt. Der har derfor været et løbende behov for tilførsel af likviditet til projektet, hvilket har drænet koncernens frie midler, og likviditet fra den positive drift har i et betydeligt omfang været anvendt hertil.

Som følge heraf har koncernen nu behov for, at der tilføres likviditet til den fortsatte drift i form af en midlertidig kredit, der vil kunne kombineres med et evt. salg af en af koncernens ejendomme. Koncernens primære kreditinstitut er forespurgt herom, uden der på nuværende tidspunkt er modtaget tilsagn herom.

Ledelsen bedømmer, at låneansøgningerne vil blive imødekommet og der kan afhændes aflægges i overensstemmelse hermed årsregnskabet under forudsætningen om selskabets fortsatte drift.

### Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

## Resultatopgørelse

Note	2024 DKK	2023 DKK
<b>Bruttotab</b>	<b>-12.875</b>	<b>-12.509</b>
2 Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-165.594	-1.218.360
Andre finansielle indtægter	81.835	97.486
Andre finansielle omkostninger	-320.130	-334.779
<b>Resultat før skat</b>	<b>-416.764</b>	<b>-1.468.162</b>
Skat af årets resultat	0	0
<b>Årets resultat</b>	<b>-416.764</b>	<b>-1.468.162</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	-416.764	-1.468.162
<b>I alt</b>	<b>-416.764</b>	<b>-1.468.162</b>

	31.12.24 DKK	31.12.23 DKK
<b>AKTIVER</b>		
Note		
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	2.097.608	1.951.142
Tilgodehavende selskabsskat	20.000	0
Andre tilgodehavender	2	2.876
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>2.117.610</b>	<b>1.954.018</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>2.153</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>2.119.763</b>	<b>1.954.018</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>2.119.763</b>	<b>1.954.018</b>
<b>PASSIVER</b>		
Selskabskapital	80.000	80.000
Overført resultat	-3.879.997	-3.463.233
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-3.799.997</b>	<b>-3.383.233</b>
Gæld til kreditinstitutter	0	2.150.000
Deposita	10.500	10.500
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>10.500</b>	<b>2.160.500</b>
Gæld til øvrige kreditinstitutter	0	95
Leverandører af varer og tjenesteydelser	34.750	22.875
Anden gæld	5.874.510	3.153.781
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>5.909.260</b>	<b>3.176.751</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>5.919.760</b>	<b>5.337.251</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>2.119.763</b>	<b>1.954.018</b>

3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse for 01.01.23 - 31.12.23		
Saldo pr. 01.01.23	80.000	-1.995.071
Forslag til resultatdisponering	0	-1.468.162
Saldo pr. 31.12.23	80.000	-3.463.233
Egenkapitalopgørelse for 01.01.24 - 31.12.24		
Saldo pr. 01.01.24	80.000	-3.463.233
Forslag til resultatdisponering	0	-416.764
Saldo pr. 31.12.24	80.000	-3.879.997

## 1. Væsentlig usikkerhed om fortsat drift

Koncernen har de seneste år afviklet og reduceret deres finansiering ved kreditinstitutter samtidig med, at der er anvendt betydelige ressourcer til projektudvikling af den tidligere togfabrik Scandia i Randers i fællesskab med bl.a. Agat Management A/S. Området består af ca. 150.000 kvm. boliger, detail, kontor m.v.

Grundet markedsudviklingen inden for projektudvikling med stigende renter og øget krav til egenfinansiering er salget af de sidste grundarealer ikke forløbet planmæssigt. Der har derfor været et løbende behov for tilførsel af likviditet til projektet, hvilket har drænet koncernens frie midler, og likviditet fra den positive drift har i et betydeligt omfang været anvendt hertil.

Som følge heraf har koncernen nu behov for, at der tilføres likviditet til den fortsatte drift i form af en midlertidig kredit, der vil kunne kombineres med et evt. salg af en af koncernens ejendomme. Koncernens primære kreditinstitut er forespurgt herom, uden der på nuværende tidspunkt er modtaget tilsagn herom.

Ledelsen bedømmer, at låneansøgningerne vil blive imødekommet og aflægges i overensstemmelse hermed årsregnskabet under forudsætningen om selskabets fortsatte drift.

Vi er enige med ledelsen i beskrivelsen af usikkerhederne og valget af regnskabsprincip. Vores konklusion er derfor ikke modificeret vedrørende dette forhold.

	2024	2023
	DKK	DKK

## 2. Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Resultatandele fra associerede virksomheder	-165.594	-1.218.360
I alt	-165.594	-1.218.360

## 3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har afgivet transport i koncerninterne mellemværender overfor selskabets kreditinstitut.

Selskabet har afgivet erklæring om finansiel støtte til Dr. Livingstone A/S i regnskabsåret 2025 i det omfang selskabet finder det nødvendigt.

#### 4. Anvendt regnskabspraksis

##### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

##### Generelt om indregning og måling

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

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

##### RESULTATOPGØRELSE

###### Bruttotab

Bruttotab indeholder andre eksterne omkostninger.

###### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger.

###### Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Udbytte fra kapitalandele, der måles til kostpris, indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

#### 4. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder omfatter ligeledes gevinster og tab ved salg af kapitalandele.

#### Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

#### Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

### BALANCE

#### Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder måles i balancen til kostpris med fradrag for eventuel nedskrivning. Transaktionsomkostninger, der direkte kan henføres til erhvervelsen, indregnes i kostprisen for kapitalandelene.

Gevinster eller tab ved afhændelse af kapitalandele opgøres som forskellen mellem afhændelssummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inkl. ikke afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Gevinster og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

#### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Hvis der udloddes udbytte fra kapitalandele i associerede virksomheder, der overstiger årets indtjening fra den pågældende virksomhed, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

#### 4. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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 samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

#### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

#### 4. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

#### Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealisation sværdi.