

# Ejendomsselskabet af 1. september 2015 ApS

Jernbanegade 1, 6700 Esbjerg  
CVR-nr.: 37 11 77 30

Årsrapport 2025

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling, den 29. april 2026

---

Michael Jensen

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Dokken 8  
DK-6700 Esbjerg  
CVR-nr. 45 71 93 75

Tlf.: 75 18 16 66  
esbjerg@bdo.dk  
www.bdo.dk

The BDO logo is positioned on a large red triangle that points towards the bottom-left corner of the page. The logo itself consists of the letters 'BDO' in a bold, white, sans-serif font, with a vertical bar to the left of the 'B' and a horizontal bar below the 'O'.

**BDO**

# Indholdsfortegnelse

<b>Selskabsoplysninger</b>	
<a href="#">Selskabsoplysninger</a>	3
<b>Erklæringer</b>	
<a href="#">Ledelsespåtegning</a>	4
<a href="#">Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger</a>	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
<a href="#">Ledelsesberetning</a>	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
<a href="#">Resultatopgørelse</a>	7
<a href="#">Balance</a>	8-9
<a href="#">Egenkapitalopgørelse</a>	10
<a href="#">Noter</a>	11
<a href="#">Anvendt regnskabspraksis</a>	12-13

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, en danskejet revisions- og rådgivningsvirksomhed, er medlem af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og en del af det internationale BDO netværk bestående af uafhængige medlemsfirmaer.

## Selskabsoplysninger

**Selskabet** Ejendomsselskabet af 1. september 2015 ApS  
Jernbanegade 1  
6700 Esbjerg

CVR-nr.: 37 11 77 30  
Stiftet: 25. september 2015  
Kommune: Esbjerg  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Bestyrelse** Anders Moe Astrup, formand  
Erik Gjelstrup Grøn  
John Andresen  
Michael Jensen  
Erling Hjorth Sørensen

**Direktion** John Andresen  
Michael Jensen

**Revisor** BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Dokken 8  
6700 Esbjerg

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for Ejendomsselskabet af 1. september 2015 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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

Bestyrelsen og direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 29. april 2026

Direktion:

\_\_\_\_\_  
John Andresen

\_\_\_\_\_  
Michael Jensen

Bestyrelse:

\_\_\_\_\_  
Anders Moe Astrup  
Formand

\_\_\_\_\_  
Erik Gjelstrup Grøn

\_\_\_\_\_  
John Andresen

\_\_\_\_\_  
Michael Jensen

\_\_\_\_\_  
Erling Hjorth Sørensen

# Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

## Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet af 1. september 2015 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 1. september 2015 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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.

Esbjerg, den 29. april 2026

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 45 71 93 75

Peder Rene Pedersen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne23334

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje, leje og udleje fast ejendom og anden virksomhed, der naturligt har forbindelse hermed.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2025 kr.	2024 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.606.826</b>	<b>1.632.605</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-245.002	-245.002
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.361.824</b>	<b>1.387.603</b>
Andre finansielle indtægter		0	3.692
Øvrige finansielle omkostninger		-256.989	-280.072
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.104.835</b>	<b>1.111.223</b>
Skat af årets resultat	2	-277.516	-278.850
<b>Årets resultat</b>		<b>827.319</b>	<b>832.373</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		827.319	832.373
<b>I alt</b>		<b>827.319</b>	<b>832.373</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		71.519	102.280
Investeringsjendomme		21.301.906	21.516.147
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>3</b>	<b>21.373.425</b>	<b>21.618.427</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>21.373.425</b>	<b>21.618.427</b>
Tilgodehavende selskabsskat		1.134	0
Tilgodehavender		1.134	0
Likvide beholdninger		422.631	483.006
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>423.765</b>	<b>483.006</b>
<b>Aktiver</b>		<b>21.797.190</b>	<b>22.101.433</b>

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Anpartskapital		67.500	67.500
Overført resultat		6.114.743	5.287.424
<b>Egenkapital</b>		<b>6.182.243</b>	<b>5.354.924</b>
Hensættelser til udskudt skat		373.000	348.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>373.000</b>	<b>348.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		10.803.849	11.483.582
Deposita		426.988	426.988
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>11.230.837</b>	<b>11.910.570</b>
Gæld til realkreditinstitutter		683.907	676.341
Leverandører af varer og tjenesteydelser		25.000	25.000
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		3.052.650	3.520.980
Selskabsskat		0	5.130
Anden gæld		249.553	260.488
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>4.011.110</b>	<b>4.487.939</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>15.241.947</b>	<b>16.398.509</b>
<b>Passiver</b>		<b>21.797.190</b>	<b>22.101.433</b>

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

5

## Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2025	67.500	5.287.424	5.354.924
Forslag til resultatdisponering		827.319	827.319
<b>Egenkapital 31. december 2025</b>	<b>67.500</b>	<b>6.114.743</b>	<b>6.182.243</b>

## Noter

	2025 kr.	2024 kr.
<b>1   Personaleomkostninger</b>		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	0	0

### 2 | Skat af årets resultat

Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	250.866	251.130
Regulering skat vedrørende tidligere år	1.650	720
Regulering af udskudt skat	25.000	27.000
	<b>277.516</b>	<b>278.850</b>

### 3 | Materielle anlægsaktiver

kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2025	527.441	23.230.075
<b>Kostpris 31. december 2025</b>	<b>527.441</b>	<b>23.230.075</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2025	425.161	1.713.928
Årets afskrivninger	30.761	214.241
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2025</b>	<b>455.922</b>	<b>1.928.169</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025</b>	<b>71.519</b>	<b>21.301.906</b>

### 4 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	31/12 2025 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2024 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter	11.487.756	683.907	8.056.592	12.159.923
Deposita	426.988	0	426.988	426.988
	<b>11.914.744</b>	<b>683.907</b>	<b>8.483.580</b>	<b>12.586.911</b>

### 5 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Realkreditpantebrev udgør nominelt 14.500.000 kr.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 21.301.906 kr.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet af 1. september 2015 ApS for 2025 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Ændring som følge af ændring i præsentationen

Præsentationen af investeringsejendommen er ændret således, at regnskabsposten "Grunde og bygninger" i regnskabsåret er omdøbt til sit indhold "Investeringsejendomme".

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes efter retserhvervesprincipet.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt til-læg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning 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

Investeringsejendomme, samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	35%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0%

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

## Anvendt regnskabspraksis

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af 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 henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

### Skyldig skat 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 af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.