

---

# EJENDOMSSELSKABET AF 1/2 1991 A/S

**CVR-nr.: 66676811**

Ravnhøj 6  
9000 Aalborg

Årsrapport  
1. januar 2024 - 31. december 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**30/04/2025**

---

**Bjarne Skødt Harpøth Christensen**  
Dirigent

---



**Indhold**

**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

**Påtegninger**

Ledespåtegning

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

## Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** EJENDOMSSELSKABET AF 1/2 1991 A/S  
Ravnhøj 6  
9000 Aalborg

CVR-nr.: 66676811  
Regnskabsår: 01/01/2024 - 31/12/2024

# Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2024 - 31. december 2024 for EJENDOMSELSKABET AF 1/2 1991 A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Aalborg, den 30/04/2025

## Direktion

Birgitte Neergaard Christensen

## Bestyrelse

Birgitte Neergaard Christensen

Niels Jørgen Munk Skødt Christensen

Birger Skødt Christensen

Bjarne Skødt Harpøth Christensen

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år været udlejning af investeringsejendomme.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat for året anses for utilfredsstillende. Der er i året foretaget en større reparation af indgangspartiet. Det har betydet en forværret drift, men samtidig givet ejendommen et markant løft i udtryk og vedligeholdelsesstand.

## Begivenheder efter regnskabets afslutning

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

## Anvendt regnskabspraksis

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

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor. Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen. I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og eksterne omkostninger.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

#### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

#### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

#### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

**Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

**Udbytte**

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

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

	Note	2024 kr.	2023 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>		<b>178.215</b>	<b>373.324</b>
Personaleomkostninger		-265.226	-265.226
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>-87.011</b>	<b>108.098</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	-800.000
Øvrige finansielle omkostninger		-3.900	-3.900
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>-90.911</b>	<b>-695.802</b>
Skat af årets resultat		19.918	316.121
<b>Årets resultat</b>		<b>-70.993</b>	<b>-379.681</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	122.000
Overført resultat		-70.993	-501.681
<b>I alt</b>		<b>-70.993</b>	<b>-379.681</b>

## Balance 31. december 2024

### Aktiver

	Note	2024	2023
		kr.	kr.
Investeringsjendomme		3.700.000	3.700.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>3.700.000</b>	<b>3.700.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>3.700.000</b>	<b>3.700.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		3.127	78.794
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>3.127</b>	<b>78.794</b>
Likvide beholdninger		153.136	384.114
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>156.263</b>	<b>462.908</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>3.856.263</b>	<b>4.162.908</b>

## Balance 31. december 2024

### Passiver

	Note	2024	2023
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		500.000	500.000
Overført resultat		3.066.434	3.137.427
Forslag til udbytte		0	122.000
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>3.566.434</b>	<b>3.759.427</b>
Hensættelse til udskudt skat		32.021	51.939
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>32.021</b>	<b>51.939</b>
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		45.426	83.175
Periodeafgrænsningsposter		34.702	34.702
Deposita		177.680	233.665
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>257.808</b>	<b>351.542</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>257.808</b>	<b>351.542</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>3.856.263</b>	<b>4.162.908</b>

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

### Note

1

# Noter

## 1. Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Som beskrevet under Anvendt regnskabspraksis, værdiansættes investeringsejendomme efter afkastkrav-modellen.

Ved værdiansættelse af selskabets investeringsejendomme er anvendt samme afkastkrav som ultimo 2023 på 9,5%

## 2. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	<b>2024</b>
Gennemsnitligt antal ansatte	1