

---

# EJENDOMSSELSKABET LØGSTØRVEJ 20 ApS

**CVR-nr.: 26202841**

Løgstørvej 20  
9600 Aars

Årsrapport  
1. januar 2025 - 31. december 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**23/02/2026**

---

**John Jørgensen**  
Dirigent

---



**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

**Påtegninger**

Ledespåtegning

**Erklæringer**

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

## Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** EJENDOMSSELSKABET LØGSTØRVEJ 20 ApS  
Løgstørvej 20  
9600 Aars

CVR-nr.: 26202841  
Regnskabsår: 01/01/2025 - 31/12/2025

**Revisor** ON Regnskab & Rådgivning  
Mosevangen 8  
9640 Farsø  
DK Danmark  
CVR-nr.: 40748083  
P-enhed: 1024989417

## Ledelsepåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2025 - 31. december 2025 for EJENDOMSELSKABET LØGSTØRVEJ 20 ApS.

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.

Aars, den 17/02/2026

### Direktion

Lars Jakobsen

John Henning Jørgensen

# Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Løgstørvej 20 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Løgstørvej 20 ApS for regnskabsåret 01.01 2025 - 31.12 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter samt anvendt regnskabspraksis. 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 årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i 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 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 årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review- konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hvalpsund, den 17/02/2026

ON Regnskab & Rådgivning  
CVR-nr.: 40748083  
Ove Nørskov, mne10812  
Statsautoriseret revisor

# Ledelsesberetning

## Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i udlejning af bygning.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat for 2025 udgør 358 t.kr. mod -157 t.kr. i 2024. Ledelsen anser årets resultat som værende tilfredsstillende.

Egenkapitalen udgør pr. 31.12.2025 3.705 t.kr.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Anvendt regnskabspraksis

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som 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 og eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved udlejning i resultatopgørelsen, såfremt lejekontrakt forpligter lejer til at erlægge leje til selskabet. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med udlejning.

#### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

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

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger mv.

#### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

#### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer og indfrielse af gæld, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

#### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, nettokurstab vedrørende værdipapirer, amortisering af finansielle gældsposter 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.

**Balancen****Investeringsjendomme**

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsjendomme 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.

**Andre værdipapirer og kapitalandele (omsætningsaktiver)**

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede værdipapir, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

**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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

**Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

**Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

**Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

**Skyldig og tilgodehavende selskabsskat**

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat

## Resultatopgørelse 1. jan. 2025 - 31. dec. 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>		<b>547.928</b>	<b>531.159</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>547.928</b>	<b>531.159</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	-600.000
Andre finansielle indtægter		81	296
Øvrige finansielle omkostninger		-93.657	-131.592
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>454.352</b>	<b>-200.137</b>
Skat af årets resultat	1	-96.556	43.368
<b>Årets resultat</b>		<b>357.796</b>	<b>-156.769</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		357.796	-156.769
<b>I alt</b>		<b>357.796</b>	<b>-156.769</b>

## Balance 31. december 2025

### Aktiver

	Note	2025	2024
		kr.	kr.
Investeringsejendomme		7.000.000	7.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>7.000.000</b>	<b>7.000.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>7.000.000</b>	<b>7.000.000</b>
Tilgodehavende skat		0	38
Andre tilgodehavender		0	65.250
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>0</b>	<b>65.288</b>
Likvide beholdninger		576.207	218.323
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>576.207</b>	<b>283.611</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>7.576.207</b>	<b>7.283.611</b>

## Balance 31. december 2025

### Passiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Overført resultat		3.580.457	3.222.661
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>3.705.457</b>	<b>3.347.661</b>
Hensættelse til udskudt skat		1.433.000	1.420.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>1.433.000</b>	<b>1.420.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		2.148.203	2.263.968
Deposita		42.000	42.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2</b>	<b>2.190.203</b>	<b>2.305.968</b>
Gæld til realkreditinstitutter		114.264	107.738
Leverandører af varer og tjenesteydelser		14.000	16.795
Skyldig selskabsskat		31.556	17.632
Skyldig moms og afgifter		87.727	67.817
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>247.547</b>	<b>209.982</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>2.437.750</b>	<b>2.515.950</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>7.576.207</b>	<b>7.283.611</b>

	Note
Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser	3

## Noter

### 1. Skat af årets resultat

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Aktuel skat	83.556	71.632
Ændring af udskudt skat	13.000	-115.000
	<b>96.556</b>	<b>-43.368</b>

### 2. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	<b>Gæld i alt</b>	<b>Afdrag</b>	<b>Langfristet</b>	<b>Restgæld</b>
	<b>ultimo</b>	<b>næste år</b>	<b>andel</b>	<b>efter 5 år</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Prioritetsgæld	2.262.467	114.264	2.248.203	1.687.316
Depositem	42.000	0	42.000	42.000
	<b>2.304.467</b>	<b>114.264</b>	<b>2.190.2038</b>	<b>1.729.316</b>

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

#### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Selskabets investeringsejendom er en retailejendom på 1.163 m<sup>2</sup> beliggende i Aars.

Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Den årlige leje udgør 577 kr./m<sup>2</sup>. Afkastkravet udgør 8,25 % pr. 31.12.2025. (8,25% pr. 31.12.2024).

En afvigelse på afkastkravet med i gennemsnit +/- 0,5%-point vil medføre en ændring i dagsværdien på hhv. -421 t.kr. +428 t.kr., og en ændring i egenkapital på hhv. -328 t.kr. +334 t.kr.

Ejendommen er værdiansat til 6.019 kr./m<sup>2</sup>.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien

#### **4. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed**

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendommen.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 1.932. t.kr i ejendommen.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 7.000 t.kr.

#### **5. Information om gennemsnitligt antal ansatte**

Gennemsnitligt antal ansatte

**2025**

2