

## EJENDOMSSELSKABET 2022 APS

Esther Aggebos Gade 34, 4.  
8000 Aarhus C

CVR-nr. 33 37 89 71

## ÅRSRAPPORT FOR 2024

(14. regnskabsår)



Årsrapporten er fremlagt og god-  
kendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den  
26. juni 2025

---

Jan Sørensen  
dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	5
Balance 31. december	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Ejendomsselskabet 2022 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

Ledelsesberetningen indeholder efter min 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.

Aarhus, den 26. juni 2025

### Direktion

Jan Sørensen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSRAPPORT

### ***Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet 2022 ApS***

Vi har opstillet årsrapporten for Ejendomsselskabet 2022 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten 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.

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.

Skanderborg, den 26. juni 2025

### **ADVOSION**

Statsautoriseret revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 37 55 70 64

Michael Rathleff Algren  
statsautoriseret revisor  
mne35388

## SELSKABSOPLYSNINGER

### Selskabet

Ejendomsselskabet 2022 ApS  
Esther Aggebos Gade 34, 4.  
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 33 37 89 71

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2024  
Stiftet: 17. december 2010

Hjemsted: Aarhus

### Direktion

Jan Sørensen

### Revisor

ADVOSION  
Statsautoriseret revisionspartnerselskab  
Dronning Sophies Allé 7D  
8660 Skanderborg

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at drive investeringsvirksomhed og aktiviteter i tilknytning hertil.

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

Selskabets resultatopgørelse for 2024 udviser et underskud på kr. 415.000, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en egenkapital på kr. 31.369.525.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2024 kr.	2023 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>236.604</b>	<b>263.554</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-254.666	-254.666
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-18.062</b>	<b>8.888</b>
Finansielle indtægter		8.801	2.321
Finansielle omkostninger	2	-451.515	-983.469
<b>Resultat før skat</b>		<b>-460.776</b>	<b>-972.260</b>
Skat af årets resultat	3	45.776	157.871
<b>Årets resultat</b>		<b>-415.000</b>	<b>-814.389</b>
Overført resultat		-415.000	-814.389
		<b>-415.000</b>	<b>-814.389</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

	Note	2024 kr.	2023 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	4	31.243.368	31.498.034
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>31.243.368</b>	<b>31.498.034</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>31.243.368</b>	<b>31.498.034</b>
Udskudt skatteaktiv		25.179	57.763
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		78.360	157.871
<b>Tilgodehavender</b>		<b>103.539</b>	<b>215.634</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>464.712</b>	<b>326.958</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>568.251</b>	<b>542.592</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>31.811.619</b>	<b>32.040.626</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

	Note	2024	2023
		kr.	kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		120.000	120.000
Overført resultat		31.249.525	15.556.719
<b>Egenkapital</b>		<b>31.369.525</b>	<b>15.676.719</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		74.750	6.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		66.113	16.107.807
Anden gæld		131	0
Deposita		301.100	250.100
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>442.094</b>	<b>16.363.907</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>442.094</b>	<b>16.363.907</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>31.811.619</b>	<b>32.040.626</b>
Personaleomkostninger	1		
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	120.000	15.556.718	15.676.718
Årets resultat	0	-415.000	-415.000
Tilskud fra koncern	0	16.107.807	16.107.807
<b>Egenkapital 31. december 2024</b>	<b>120.000</b>	<b>31.249.525</b>	<b>31.369.525</b>

## NOTER

	2024	2023
	kr.	kr.
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	1	1
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	449.104	983.467
Andre finansielle omkostninger	2.411	2
	<b>451.515</b>	<b>983.469</b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets udskudte skat	32.584	0
Sambeskatningsbidrag	-78.360	-157.871
	<b>-45.776</b>	<b>-157.871</b>
<b>4 Materielle anlægsaktiver</b>		Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2024		31.752.700
Kostpris 31. december 2024		31.752.700
Af- og nedskrivninger 1. januar 2024		254.666
Årets afskrivninger		254.666
Af- og nedskrivninger 31. december 2024		509.332
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024</b>		<b>31.243.368</b>

## NOTER

### 5 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Jan 1 ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har ikke stillet pant eller sikkerhed på balancedagen.

## NOTER

### 7 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet 2022 ApS for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2024 er aflagt i kr.

#### 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 med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

##### Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

## NOTER

### 7 Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame, administration mv.

#### Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

#### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

## NOTER

### 7 Anvendt regnskabspraksis

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

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Bygninger	50 år	50 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 33.100 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

### Egenkapital

#### Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### Selskabsskat og udskudt skat

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

## Jan Sørensen

Navn returneret af MitId: Jan Sørensen  
Direktør  
ID: 58769396-fc08-4c10-b231-edb39300737f  
IP-adresse: 85.203.224.204:20640  
Dato for underskrift: 26-06-2025 16:01:37 CEST (+02:00)  
Underskrevet med MitId - privat



## Michael Rathleff Algren

Navn returneret af MitId: Michael Rathleff Algren  
Statsautoriseret revisor  
På vegne af Advosion, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
ID: 14eb8eca-39e6-4269-8ab0-786360a8c9f1  
IP-adresse: 87.104.85.70:16689  
CVR-match med MitId  
Dato for underskrift: 26-06-2025 16:20:15 CEST (+02:00)  
Underskrevet med MitId - privat



## Jan Sørensen

Navn returneret af MitId: Jan Sørensen  
Dirigent  
ID: 58769396-fc08-4c10-b231-edb39300737f  
IP-adresse: 85.203.224.204:45627  
Dato for underskrift: 27-06-2025 06:33:37 CEST (+02:00)  
Underskrevet med MitId - privat



This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).