

# Ejendomsselskabet af 1. september 2001 A/S

c/o Søren Schjødt, Syrenvej 12, 8240 Risskov  
CVR-nr.: 12 21 82 81

Årsrapport 2025

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling, den 20. april 2026

---

Søren Schjødt

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Vestre Ringgade 28  
DK-8000 Aarhus C  
CVR-nr. 45 71 93 75

Tlf.: 89 30 78 00  
aarhus@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 white horizontal line underneath the letters. The 'B' and 'D' are connected to the line, while the 'O' is separate.

**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>	11-12
<a href="#">Anvendt regnskabspraksis</a>	13-15

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

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet af 1. september 2001 A/S c/o Søren Schjødt Syrenvej 12 8240 Risskov  CVR-nr.: 12 21 82 81 Stiftet: 29. juni 1988 Kommune: Aarhus Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Pia Maria Schäfer Schjødt, formand Anna Spangsbjerg Schjødt Christian Daater Schjødt Søren Schäfer Schjødt
<b>Direktion</b>	Søren Schäfer Schjødt
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Vestre Ringgade 28 8000 Aarhus C
<b>Pengeinstitut</b>	Djurslands Bank Nørreport 3 8000 Aarhus C

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for Ejendomsselskabet af 1. september 2001 A/S.

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.

Risskov, den 14. april 2026

Direktion:

\_\_\_\_\_  
Søren Schäfer Schjødt

Bestyrelse:

\_\_\_\_\_  
Pia Maria Schäfer Schjødt  
Formand

\_\_\_\_\_  
Anna Spangsbjerg Schjødt

\_\_\_\_\_  
Christian Daater Schjødt

\_\_\_\_\_  
Søren Schäfer Schjødt

# Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

## Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet af 1. september 2001 A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 1. september 2001 A/S 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.

Aarhus, den 14. april 2026

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 45 71 93 75

Bo Sørensen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne32750

## Ledelsesberetning

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme. Investeringsejendommene omfatter en erhvervsjendom.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2025 kr.	2024 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>934.431</b>	<b>816.847</b>
Personaleomkostninger	1	-250.356	-336.548
<b>Driftsresultat</b>		<b>684.075</b>	<b>480.299</b>
Andre finansielle indtægter	2	91.590	77.959
Øvrige finansielle omkostninger		-329.563	-452.603
<b>Resultat før skat</b>		<b>446.102</b>	<b>105.655</b>
Skat af årets resultat	3	-98.791	-23.244
<b>Årets resultat</b>		<b>347.311</b>	<b>82.411</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret		1.700.000	0
Overført resultat		-1.352.689	82.411
<b>I alt</b>		<b>347.311</b>	<b>82.411</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Investeringsejendomme		21.000.000	21.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>21.000.000</b>	<b>21.000.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>21.000.000</b>	<b>21.000.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	131.015
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		1.630.094	1.399.220
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.630.094</b>	<b>1.530.235</b>
Likvide beholdninger		236.771	279.129
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.866.865</b>	<b>1.809.364</b>
<b>Aktiver</b>		<b>22.866.865</b>	<b>22.809.364</b>

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Aktiekapital		500.000	500.000
Overført resultat		8.885.808	10.238.497
Foreslået udbytte for regnskabsåret		1.700.000	0
<b>Egenkapital</b>		<b>11.085.808</b>	<b>10.738.497</b>
Hensættelser til udskudt skat		3.912.860	3.814.069
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>3.912.860</b>	<b>3.814.069</b>
Gæld til realkreditinstitutter		7.259.851	7.675.755
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>7.259.851</b>	<b>7.675.755</b>
Gæld til realkreditinstitutter		408.565	383.661
Gæld til pengeinstitutter		5.185	4.502
Leverandører af varer og tjenesteydelser		53.718	21.989
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		2.988	29.051
Anden gæld		137.890	141.840
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>608.346</b>	<b>581.043</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>7.868.197</b>	<b>8.256.798</b>
<b>Passiver</b>		<b>22.866.865</b>	<b>22.809.364</b>

Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv. 6

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser 7

## Egenkapitalopgørelse

kr.	Aktiekapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2025	500.000	10.238.497	0	10.738.497
Forslag til resultatdisponering		-1.352.689	1.700.000	347.311
<b>Egenkapital 31. december 2025</b>	<b>500.000</b>	<b>8.885.808</b>	<b>1.700.000</b>	<b>11.085.808</b>

## Noter

	2025 kr.	2024 kr.
<b>1   Personaleomkostninger</b>		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1
Løn og gager	180.963	252.812
Pensioner	65.278	76.866
Andre omkostninger til social sikring	4.115	6.870
	<b>250.356</b>	<b>336.548</b>

<b>2   Andre finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	91.590	77.959
	<b>91.590</b>	<b>77.959</b>

<b>3   Skat af årets resultat</b>		
Regulering af udskudt skat	98.791	23.244
	<b>98.791</b>	<b>23.244</b>

<b>4   Materielle anlægsaktiver</b>		
kr.		Investeringsejendør
Kostpris 1. januar 2025		14.695.297
Kostpris 31. december 2025		<b>14.695.297</b>
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2025		6.304.703
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2025		<b>6.304.703</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025</b>		<b>21.000.000</b>

## Noter

### 4 | Materielle anlægsaktiver (fortsat)

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

kr.	Erhvervs-udlejning, retail
Dagsværdi 31. december 2025	21.000.000

#### Dagsværdi for erhvervsejendomme

Erhvervsejendomme består af en udlejningsejendom i Risskov, som blev anskaffet i 2001. Erhvervsejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelses-model, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et fastsat afkastningskrav.

Driftsafkastet for det kommende år vurderes at udgøre 1.092 tkr., hvilket bygger på en årlig leje pr. kvadratmeter på 0,6 tkr., årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 176 tkr. samt en udlejningsprocent på 100 %.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 5,10 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 5,10 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende erhvervsejendomme i Århus-området.

### 5 | 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	7.668.416	408.565	5.523.520	8.059.416
	<b>7.668.416</b>	<b>408.565</b>	<b>5.523.520</b>	<b>8.059.416</b>

### 6 | Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

#### Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for CAM Holding Risskov ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

### 7 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for Djurslands Bank A/S er der deponeret ejerpantebrev nom. 12.111 tkr. med pant i ejendommen matr. nr. 23 il, Vejby, Ellevang, hvis regskabsmæssige værdi pr. 31.12.25 udgør 21.000 tkr.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 7.702 tkr., er der udstedt pantebreve på i alt 9.485 tkr., der giver pant i ejendommen matr. nr. 23 il, Vejby, Ellevang, hvis regskabsmæssige værdi pr. 31.12.25 udgør 21.000 tkr.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet af 1. september 2001 A/S 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.

### Resultatopgørelsen

#### Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af de afgifter og rabatter, der kan henføres til salget.

#### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle- og materielle anlægsaktiver.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

#### 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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsssats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bank indeståender.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

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. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

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 kunne realiseres, 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

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.