

**Ejendomsselskabet af 1. december 1995 ApS  
Jægergårdsgade 106, 8000 Aarhus C**

---

**Årsrapport**

**2024/25**

---

**CVR-nr. 73 60 60 12**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17. november 2025.

---

**Poul Kellberg**  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. juli 2024 - 30. juni 2025</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2024/25 for Ejendomsselskabet af 1. december 1995 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2024/25 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den 17. november 2025

**Direktion**

Poul Kellberg

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

Til anpartshaveren i Ejendomsselskabet af 1. december 1995 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 1. december 1995 ApS for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

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 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 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 reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Risskov, den 17. november 2025

### Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Lars Greve Jensen  
statsautoriseret revisor  
mne32199

## Selskabsoplysninger

---

### Selskabet

Ejendomsselskabet af 1. december 1995 ApS  
Jægergårdsgade 106  
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 73 60 60 12  
Stiftet: 9. april 1984  
Hjemsted: Aarhus  
Regnskabsår: 1. juli 2024 - 30. juni 2025

### Direktion

Poul Kellberg

### Revisor

Martinsen  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Voldbjergvej 16, 2. sal  
8240 Risskov

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er investering i og drift af fast ejendom og værdipapirer.

### Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der har ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

**Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni**

<u>Note</u>	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>94.285</b>	<b>135.223</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-8.996	-8.996
<b>Driftsresultat</b>	<b>85.289</b>	<b>126.227</b>
Andre finansielle indtægter	1.782.848	2.940.078
2 Øvrige finansielle omkostninger	-2.156.914	-1.260.577
<b>Resultat før skat</b>	<b>-288.777</b>	<b>1.805.728</b>
3 Skat af årets resultat	85.365	-386.351
<b>Årets resultat</b>	<b>-203.412</b>	<b>1.419.377</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	0	1.419.377
Disponeret fra overført resultat	-203.412	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-203.412</b>	<b>1.419.377</b>

**Balance 30. juni**

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
4 Grunde og bygninger	<u>1.531.770</u>	<u>1.540.766</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>1.531.770</u>	<u>1.540.766</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>1.531.770</u></b>	<b><u>1.540.766</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Udskudte skatteaktiver	61.347	0
5 Tilgodehavende selskabsskat	248.000	87.894
Andre tilgodehavender	<u>38.443</u>	<u>39.895</u>
Tilgodehavender i alt	<u>347.790</u>	<u>127.789</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>20.949.279</u>	<u>21.189.170</u>
Værdipapirer i alt	<u>20.949.279</u>	<u>21.189.170</u>
Likvide beholdninger	<u>489.657</u>	<u>771.138</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>21.786.726</u></b>	<b><u>22.088.097</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>23.318.496</u></b>	<b><u>23.628.863</u></b>

**Balance 30. juni**

<b>Passiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	<u>9.700.509</u>	<u>9.903.921</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>9.825.509</u></b>	<b><u>10.028.921</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	<u>4.433</u>	<u>22.789</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>4.433</u></b>	<b><u>22.789</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
6 Deposita	24.497	36.197
7 Selskabsskat	0	259.504
8 Anden gæld	<u>13.424.165</u>	<u>13.252.552</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>13.448.662</u>	<u>13.548.253</u>
Modtagne forudbetalinger fra kunder	5.040	8.900
Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.000	15.000
Selskabsskat	4.768	0
Anden gæld	<u>15.084</u>	<u>5.000</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>39.892</u>	<u>28.900</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>13.488.554</u></b>	<b><u>13.577.153</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>23.318.496</u></b>	<b><u>23.628.863</u></b>

- 1 Medarbejderforhold  
9 Oplysninger om dagsværdi  
10 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

## Egenkapitalopgørelse

---

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2023	125.000	8.484.544	8.609.544
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>1.419.377</u>	<u>1.419.377</u>
Egenkapital 1. juli 2024	125.000	9.903.921	10.028.921
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>-203.412</u>	<u>-203.412</u>
	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>9.700.509</u></b>	<b><u>9.825.509</u></b>

## Noter

	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
<b>1. Medarbejderforhold</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	<u>2.156.914</u>	<u>1.260.577</u>
	<b><u>2.156.914</u></b>	<b><u>1.260.577</u></b>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	0	347.820
Årets regulering af udskudt skat	-79.703	38.481
Regulering af tidligere års skat	4.768	0
Andre skatter	0	50
Beregnet tillæg	<u>-10.430</u>	<u>0</u>
	<b><u>-85.365</u></b>	<b><u>386.351</u></b>
	<u>30/6 2025</u>	<u>30/6 2024</u>
<b>4. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris primo	1.613.186	1.562.355
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>50.831</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>1.613.186</u></b>	<b><u>1.613.186</u></b>
Afskrivninger primo	-72.420	-63.424
Årets afskrivninger	<u>-8.996</u>	<u>-8.996</u>
<b>Afskrivninger ultimo</b>	<b><u>-81.416</u></b>	<b><u>-72.420</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>1.531.770</u></b>	<b><u>1.540.766</u></b>
<b>5. Tilgodehavende selskabsskat</b>		
Af tilgodehavendet forfalder de 247 t.kr. efter et år.		

## Noter

	<u>30/6 2025</u>	<u>30/6 2024</u>
<b>6. Deposita</b>		
Deposita i alt	24.497	36.197
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Deposita i alt</b>	<u>24.497</u>	<u>36.197</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>7. Selskabsskat</b>		
Langfristet del af selskabsskat	<u>0</u>	<u>259.504</u>
	0	259.504
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>0</u>	<u>259.504</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>8. Anden gæld</b>		
Anden gæld i alt	13.424.165	13.252.552
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Anden gæld i alt</b>	<u>13.424.165</u>	<u>13.252.552</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>9. Oplysninger om dagsværdi</b>		
	<b>Børsnoterede aktier</b>	<b>Børsnoterede obligationer</b>
Dagsværdi ultimo	<u>181.815.852</u>	<u>864.527</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>-1.028.415</u>	<u>13.169</u>
<b>10. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.</b>		
Selskabet har igen væsentlige kontraktlige forpligtelser.		

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ejendomsselskabet af 1. december 1995 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, varekøb samt andre eksterne omkostninger.

Omsætning indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Varekøb indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger 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, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der 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

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	0-20 %

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal 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 og koncernens 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 realiseringsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, består af børsnoterede aktier og obligationer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede kapitalandele måles til kostpris. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Selskabsskat 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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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 samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.