

# Ejendomsselskabet Lokesvej 5, Aarhus ApS

Mariagervej 58B, 9500 Hobro  
CVR-nr. 39 13 54 42

Årsrapport 2024/25

1. juli - 30. juni

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling, den 7. oktober 2025

---

Jens Rasmussen

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Jeppe Aakjærs Vej 10  
DK-9500 Hobro  
CVR-nr. 45 71 93 75

Tlf.: 96 57 48 00  
Hobro@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 vertical bar to the left of the letters.

**BDO**

# Indholdsfortegnelse

<b>Selskabsoplysninger</b>	
<a href="#">Selskabsoplysninger</a>	3
<b>Erklæringer</b>	
<a href="#">Ledespåtegning</a>	4
<a href="#">Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang</a>	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
<a href="#">Ledelsesberetning</a>	7
<b>Årsregnskab 1. juli 2024 - 30. juni 2025</b>	
<a href="#">Resultatopgørelse</a>	8
<a href="#">Balance</a>	9-10
<a href="#">Egenkapitalopgørelse</a>	11
<a href="#">Noter</a>	12-14
<a href="#">Anvendt regnskabspraksis</a>	15-16

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

**Selskabet** Ejendomsselskabet Lokesvej 5, Aarhus ApS  
Mariagervej 58B  
9500 Hobro

CVR-nr.: 39 13 54 42  
Stiftet: 1. december 2017  
Kommune: Mariagerfjord  
Regnskabsår: 1. juli 2024 - 30. juni 2025

**Direktion** Jens Rasmussen

**Revision** BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Jeppe Aakjærs Vej 10  
9500 Hobro

**Pengeinstitut** Danske Bank  
Åboulevarden 69  
8000 Århus C

Sparekassen Danmark  
Østergade 6-8  
9550 Mariager

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 for Ejendomsselskabet Lokesvej 5, Aarhus 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. 30. juni 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hobro, den 6. oktober 2025

Direktion:

---

Jens Rasmussen

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Lokesvej 5, Aarhus ApS

## Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Lokesvej 5, Aarhus ApS for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver 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 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Hobro, den 6. oktober 2025

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 45 71 93 75

Michael Graversen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34099

# Ledelsesberetning

## **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af boligejendom i Aarhus.

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

Årets resultat anses som tilfredsstillende for den løbende drift og forventet for investeringsejendommen. Afkastkravet er uændret 4,0 %

## **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2024/25 kr.	2023/24 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>3.652.686</b>	<b>3.193.906</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		700.000	1.155.510
<b>Driftsresultat</b>		<b>4.352.686</b>	<b>4.349.416</b>
Andre finansielle indtægter	1	145.580	145.960
Andre finansielle omkostninger	2	-2.252.702	-2.755.524
<b>Resultat før skat</b>		<b>2.245.564</b>	<b>1.739.852</b>
Skat af årets resultat	3	-494.025	-382.767
<b>Årets resultat</b>		<b>1.751.539</b>	<b>1.357.085</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret		3.917.063	0
Overført resultat		-2.165.524	1.357.085
<b>I alt</b>		<b>1.751.539</b>	<b>1.357.085</b>

## Balance 30. juni

### Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Investeringsejendomme		103.000.000	102.300.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>103.000.000</b>	<b>102.300.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>103.000.000</b>	<b>102.300.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		36.692	16.522
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		3.917.063	2.868.437
Andre tilgodehavender		4.659	9.932
Periodeafgrænsningsposter		148.543	46.388
<b>Tilgodehavender</b>		<b>4.106.957</b>	<b>2.941.279</b>
Likvide beholdninger		23.728	53.186
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>4.130.685</b>	<b>2.994.465</b>
<b>Aktiver</b>		<b>107.130.685</b>	<b>105.294.465</b>

## Balance 30. juni

### Passiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Anparts kapital		50.000	50.000
Overført resultat		31.584.484	33.750.007
Forslag til udbytte		3.917.063	0
<b>Egenkapital</b>		<b>35.551.547</b>	<b>33.800.007</b>
Hensættelse til udskudt skat		7.611.769	7.212.493
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>7.611.769</b>	<b>7.212.493</b>
Gæld til realkreditinstitutter		61.812.976	62.149.845
Selskabsskat		97.795	0
Deposita		1.466.934	1.418.361
Langfristede gældsforpligtelser	5	63.377.705	63.568.206
Gæld til realkreditinstitutter		309.527	336.961
Leverandører af varer og tjenesteydelser		14.575	69.396
Anden gæld		175.312	142.680
Periodeafgrænsningsposter		90.250	164.722
Kortfristede gældsforpligtelser		589.664	713.759
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>63.967.369</b>	<b>64.281.965</b>
<b>Passiver</b>		<b>107.130.685</b>	<b>105.294.465</b>

Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv. 6

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser 7

Medarbejderforhold 8

## Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. juli 2024	50.000	33.750.008	0	33.800.008
Forslag til resultatdisponering		-2.165.524	3.917.063	1.751.539
<b>Egenkapital 30. juni 2025</b>	<b>50.000</b>	<b>31.584.484</b>	<b>3.917.063</b>	<b>35.551.547</b>

## Noter

	2024/25 kr.	2023/24 kr.
<b>1   Andre finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	145.580	145.960
	<b>145.580</b>	<b>145.960</b>

<b>2   Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger i øvrigt	2.252.702	2.755.524
	<b>2.252.702</b>	<b>2.755.524</b>

<b>3   Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	97.795	0
Regulering af udskudt skat	396.230	382.767
	<b>494.025</b>	<b>382.767</b>

<b>4   Materielle anlægsaktiver</b>		
kr.		Investerings- ejendomme
Kostpris 1. juli 2024		75.285.617
Kostpris 30. juni 2025		<b>75.285.617</b>
Værdireguleringer til dagsværdi 1. juli 2024		27.014.383
Årets værdireguleringer		700.000
Værdireguleringer til dagsværdi 30. juni 2025		<b>27.714.383</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2025</b>		<b>103.000.000</b>

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

kr.		Boligudlejnings- ejendom
Dagsværdi 30. juni 2025		103.000.000
Årets værdiregulering i resultatopførelsen		700.000
Ejendomsselskabet Lokesvej 5, Aarhus ApS   Noter		12

## Noter

### 4 | Materielle anlægsaktiver (fortsat)

#### Dagsværdi for investeringsejendomme

Selskabets investeringsejendom er en boligudlejningsejendom, bestående af 41 lejligheder og parkeringskælder med 28 p-pladser, alle til udlejning. Ejendommen er beliggende i 8230 Åbyhøj.

Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor dagsværdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Ved beregningen er anvendt et individuelt afkastkrav, som er fastsat under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstype, ejendoms-beliggenhed, ejendommens stand mv.

Ved opgørelse af ejendommens dagsværdi er anvendt et afkastkrav på 4,0 %. Ejendommens årlige normalindtjening er opgjort til 4.063 tkr.

### 5 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	30/6 2025 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/6 2024 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter	62.122.503	309.527	60.313.919	62.486.806
Selskabsskat	97.795	0	0	0
Deposita	1.466.934	0	0	1.418.361
	<b>63.687.232</b>	<b>309.527</b>	<b>60.313.919</b>	<b>63.905.167</b>

### 6 | Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

#### Eventualforpligtelser

Ingen

#### 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 Generator Holding A/S, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

### 7 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på 62.432 tkr. er der givet pant i investeringsejendomme, som pr. 30. juni 2024 har en regnskabsmæssig værdi på 103.000 tkr.

## Noter

	2024/25 kr.	2023/24 kr.
<b>8   Medarbejderforhold</b>		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1
Ejendomselskabet Lokesvej 5, Aarhus ApS   Noter		14

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Lokesvej 5, Aarhus ApS for 2024/25 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.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, 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.

#### Tilgodehavender

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

#### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## 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 lånoptagelse 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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.