Ejendomsselskabet Ålandsvej 2 ApS

c/o Køreteknikken, Ålandsvej 2, 8800 Viborg
CVR-nr.: 44 87 39 82

Årsrapport 2025

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 6. maj 2026

Henrik Damgaard

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Tingvej 11, 1. sal
DK-8800 Viborg
CVR-nr. 45 71 93 75

Tlf.: 87 25 58 00
Viborg@bdo.dk
www.bdo.dk

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

Erklæringer

Ledelsespåtegning 4

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang 5-6

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning 7

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse 8

Balance 9-10

Egenkapitalopgørelse 11

Noter 12-13

Anvendt regnskabspraksis 14-15

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

Selskabet	Ejendomsselskabet Ålandsvej 2 ApS c/o Køreteknikken Ålandsvej 2 8800 Viborg	
	CVR-nr.:	44 87 39 82
	Stiftet:	3. juni 2024
	Kommune:	Viborg
	Regnskabsår:	1. januar - 31. december
Direktion	Henrik Damgaard	
Revision	BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Tingvej 11, 1. sal 8800 Viborg	
Pengeinstitut	Nykredit Holstebrovej 2 8800 Viborg	
Advokat	DAHL Advokatpartnerselskab Lundborgvej 18 8800 Viborg	

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for Ejendomsselskabet Ålandsvej 2 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 6. maj 2026

Direktion:

_____

Henrik Damgaard

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Ålandsvej 2 ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Ålandsvej 2 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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 revisorers 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 revisorers 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.

Viborg, den 6. maj 2026

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 45 71 93 75

Thomas Witzky
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne31428

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter
Selskabets væsentligste aktiviteter er køb, salg og udlejning af fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Bruttofortjeneste		**1.763.118**	**583.018**
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-328.938	-107.955
Driftsresultat		**1.434.180**	**475.063**
Andre finansielle indtægter		2.324	1.617
Øvrige finansielle omkostninger	1	-1.041.590	-358.759
Resultat før skat		**394.914**	**117.921**
Skat af årets resultat	2	-86.919	-27.849
Årets resultat		**307.995**	**90.072**

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat	307.995	90.072
I alt	**307.995**	**90.072**

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Grunde og bygninger		20.810.170	20.846.695
Materielle anlægsaktiver	3	**20.810.170**	**20.846.695**
Anlægsaktiver		**20.810.170**	**20.846.695**
Andre tilgodehavender		5.582	18.490
Tilgodehavende selskabsskat		0	33.902
Tilgodehavender		**5.582**	**52.392**
Likvide beholdninger		**586.296**	**446.501**
Omsætningsaktiver		**591.878**	**498.893**
Aktiver		**21.402.048**	**21.345.588**

Balance 31. december

Passiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Anpartskapital		40.000	40.000
Overført resultat		398.067	90.072
Egenkapital		**438.067**	**130.072**
Hensættelser til udskudt skat		139.216	61.751
Hensatte forpligtelser		**139.216**	**61.751**
Gæld til realkreditinstitutter		11.354.897	11.808.547
Gæld til pengeinstitutter		1.629.396	1.851.536
Langfristede gældsforpligtelser	4	**12.984.293**	**13.660.083**
Gæld til realkreditinstitutter		458.730	442.410
Gæld til pengeinstitutter		193.465	162.750
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.949	15.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		6.902.022	6.605.828
Selskabsskat		9.454	0
Anden gæld		260.852	267.694
Kortfristede gældsforpligtelser		**7.840.472**	**7.493.682**
Gældsforpligtelser		**20.824.765**	**21.153.765**
Passiver		**21.402.048**	**21.345.588**

Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.	5
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6
Medarbejderforhold	7

Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2025	40.000	90.072	130.072
Forslag til resultatdisponering		307.995	307.995
Egenkapital 31. december 2025	**40.000**	**398.067**	**438.067**

Noter

	2025 kr.	2024 kr.
1 | Øvrige finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	330.097	98.581
Finansielle omkostninger i øvrigt	711.493	260.178
	1.041.590	**358.759**

2 | Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	9.454	-33.902
Regulering af udskudt skat	77.465	61.751
	86.919	**27.849**

3 | Materielle anlægsaktiver

kr.	Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2025	20.954.650
Tilgang	292.413
Kostpris 31. december 2025	**21.247.063**
Af- og nedskrivninger 1. januar 2025	107.955
Årets afskrivninger	328.938
Af- og nedskrivninger 31. december 2025	**436.893**
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	**20.810.170**

4 | 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	11.813.627	458.730	9.485.995	12.250.957
Gæld til pengeinstitutter	1.822.861	193.465	1.068.423	2.014.286
	13.636.488	**652.195**	**10.554.418**	**14.265.243**

Noter

5 | Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Eventualforpligtelser over for koncernvirksomheder
Selskabet har stillet kaution for koncernselskabernes mellemværende med pengeinstitutter.

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 HENRIK DAMGAARD HOLDING ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

6 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 11.955 tkr., er der givet pant i bygninger og anlæg, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør 20.810 tkr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter, 1.842 tkr., er der givet pant i bygninger og anlæg, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør 20.810 tkr.

	2025	2024
7 | Medarbejderforhold		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Ålandsvej 2 ApS 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

Nettoomsætning

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 eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige produktions-, salgs-, leverings- og administrationsomkostninger, herunder omkostninger til energi, markedsføring, lokaler, tab på debitorer mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og -omkostninger.

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 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. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	40 år	8.000 tkr.

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

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

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

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

Tilgodehavender
Tilgodehavender måles til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

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. Tilgodehavende og skyldigt 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 blive anvendt inden for en overskuelig årrække, 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
Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.