

Grant Thornton
Godkendt
Revisionspartnerselskab

Lautrupsgade 11
2100 København
CVR-nr. 34209936

T (+45) 33 110 220

www.grantthornton.dk

Ejendomsselskabet af 26. januar 2012 A/S

Lundeborgvej 12, 9220 Aalborg Øst

CVR-nr. 14 74 46 73

Årsrapport

1. januar - 31. december 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. juni 2025.

Jeanett Barnes Hansen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Ejendomsselskabet af 26. januar 2012 A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg Øst, den 26. juni 2025

Direktion

Lykke Meyer Jensen

Bestyrelse

Anker Otto Meyer Jensen

Lykke Meyer Jensen

Helle Meyer Jensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet af 26. januar 2012 A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 26. januar 2012 A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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 revisionsbevis 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 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

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 revisionspåtegning

I tilknytning til vores revision 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 revisionen 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.

København, den 26. juni 2025

Grant Thornton

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Claus Carlsen

statsautoriseret revisor
mne23451

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet af 26. januar 2012 A/S Lundeborgvej 12 9220 Aalborg Øst
	CVR-nr.: 14 74 46 73
	Stiftet: 1. oktober 1990
	Hjemsted: Aalborg
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Anker Otto Meyer Jensen Lykke Meyer Jensen Helle Meyer Jensen
Direktion	Lykke Meyer Jensen
Revision	Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab Lautrupsgade 11 2100 København Ø
Modervirksomhed	Leif M. Jensen A/S

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i at udleje ejendommen.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

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

Årets bruttofortjeneste udgør 687 t.kr. mod 710 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 221 t.kr. mod 311 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	2024 kr.	2023 kr.
Bruttofortjeneste	687.346	709.530
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	-302.076	-302.076
Resultat før finansielle poster	385.270	407.454
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	19.942	18.903
Andre finansielle indtægter	41.753	7.302
2 Øvrige finansielle omkostninger	-226.284	-248.576
Resultat før skat	220.681	185.083
Skat af årets resultat	0	126.205
Årets resultat	220.681	311.288
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	220.681	311.288
Disponeret i alt	220.681	311.288

Balance 31. december

Aktiver	2024	2023
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Anlægsaktiver		
Grunde og bygninger	9.522.880	9.824.956
Materielle anlægsaktiver i alt	9.522.880	9.824.956
Anlægsaktiver i alt	9.522.880	9.824.956
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	418.781	398.839
Tilgodehavender i alt	418.781	398.839
Andre værdipapirer og kapitalandele	39.707	6.555
Værdipapirer i alt	39.707	6.555
Likvide beholdninger	727.769	524.347
Omsætningsaktiver i alt	1.186.257	929.741
Aktiver i alt	10.709.137	10.754.697

Balance 31. december

Passiver	2024	2023
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	501.000	501.000
Overført resultat	4.563.150	4.342.469
Egenkapital i alt	5.064.150	4.843.469
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	880.698	1.284.563
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.703.441	2.650.432
3 Langfristede gældsforpligtelser i alt	3.584.139	3.934.995
3 Kortfristet del af langfristet gæld	410.000	400.000
Deposita	240.000	240.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	80.224	65.057
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.236.463	1.169.785
Anden gæld	94.161	101.391
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.060.848	1.976.233
Gældsforpligtelser i alt	5.644.987	5.911.228
Passiver i alt	10.709.137	10.754.697
4 Oplysninger om dagsværdi		
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
6 Eventualposter		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar 2023	501.000	4.031.181	4.532.181
Årets overførte overskud eller underskud	0	311.288	311.288
Egenkapital 1. januar 2024	501.000	4.342.469	4.843.469
Årets overførte overskud eller underskud	0	220.681	220.681
	501.000	4.563.150	5.064.150

Noter

1. Personaleomkostninger

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere udgør i regnskabsåret 0 ansatte.

2. Øvrige finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	119.686	122.849
Andre finansielle omkostninger	106.598	125.727
	<u>226.284</u>	<u>248.576</u>

3. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2024 kr.	Kortfristet del af lang- fristet gæld kr.	Langfristet gæld 31/12 2024 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	1.290.698	410.000	880.698
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.703.441	0	2.703.441
	<u>3.994.139</u>	<u>410.000</u>	<u>3.584.139</u>

4. Oplysninger om dagsværdi

	Unoterede værdipapirer og kapital- andele kr.
Dagsværdi 31. december 2024	<u>39.707</u>

Den oplyste dagsværdi for unoterede værdipapirer og kapitalandele er en indestående andelskonto iet A.M.B.A. Det indestående oplyses årligt.

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 1.291, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør t.kr. 9.523.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 3.000, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

Noter

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)

Til sikkerhed for moderselskabets kassekredit med en kreditramme på maksimum t.kr. 2.500, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør t.kr. 9.523.

6. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med øvrige danske selskaber i koncernene og hæfter ubegrænset og solidarisk for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet af 26. januar 2012 A/S 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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler og tab på debitorer.

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, samt realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer.

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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

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 (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Anvendt regnskabspraksis

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet 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.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	30-50 år	10

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.

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.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Tilgodehavender

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

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, består af ikke-børsnoterede kapitalandele der måles til dagsværdi på balancedagen.

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Anker Otto Meyer Jensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 431f16f3-701f-4b53-8646-63a5c9549424

IP: 93.163.xxx.xxx

2025-06-28 17:47:05 UTC



Helle Meyer Jensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: b49d2372-1af1-4ce8-bead-34e892493949

IP: 87.49.xxx.xxx

2025-06-28 18:45:41 UTC



Lykke Meyer Jensen

Direktør

Serienummer: ee85f436-e4e1-43bc-93bf-c64bc3f1bd02

IP: 2.108.xxx.xxx

2025-06-29 14:44:27 UTC



Lykke Meyer Jensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: ee85f436-e4e1-43bc-93bf-c64bc3f1bd02

IP: 2.108.xxx.xxx

2025-06-29 14:44:27 UTC



Claus Carlsen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: 5072b172-e73b-42ae-a47a-94d8e97fcc8b

IP: 13.81.xxx.xxx

2025-06-29 18:05:32 UTC



Jeanett Barnes Hansen

Dirigent

Serienummer: 04f15f8c-1aee-464f-914c-d6d6ff797280

IP: 178.21.xxx.xxx

2025-06-30 10:02:48 UTC



Penneo dokumentnøgle: JRZH4-1DYY3-55E9F-LFFZM-I6H8-B5GWE

Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt
Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.