



Årsrapport for 2025

EJENDOMSSELSKABET PETERSEN ApS

Marøgelhøj 9, 8520 Lystrup

CVR-nr. 30701674

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 3. marts 2026

Michael Alvin Petersen
Dirigent

Ibsen Venning Brixius I/S

CVR-nr.: 42900494

www.ivb.dk

info@ivb.dk

Indholdsfortegnelse

Påtegninger

Ledespåtegning

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger

Ledelsesberetning

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025 for EJENDOMSELSKABET PETERSEN ApS

Årsrapporten er aflagt 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 at resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025.

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

Årsrapporten er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 3. marts 2026

Direktion

Michael Alvin Petersen
Direktør

Selskabsoplysninger

Selskabet

EJENDOMSSELSKABET PETERSEN ApS

Marøgelhøj 9

8520 Lystrup

CVR-nr.: 30701674

Regnskabsperiode: 1. januar 2025 - 31. december 2025

Stiftet: 2. juli 2007

Direktion

Michael Alvin Petersen

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af investering i og udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i virksomhedens økonomiske aktiviteter

Resultatopgørelsen udviser et resultat på 623.472 kr. i indeværende regnskabsperiode mod et resultat på 1.060.618 kr. i forrige regnskabsperiode. Balancen viser en egenkapital på 4.935.787 kr.

Årets resultat anses som tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet væsentlige betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for EJENDOMSELSKABET PETERSEN ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Årsrapporten er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægterne indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 tilfalde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsernes værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Resultatopgørelse

Bruttofortjeneste/Bruttotab

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og ejendomsomkostninger.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Finansielle poster omfatter renteindtægter og omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet sambeskattes med danske koncernforbundne 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 til nedsættelse af eget skattemæssigt underskud.

Balancen

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arm længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2025 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmende aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvider omfatter ikke likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til de modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. 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.

Prioritetsgæld 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.

Anden gæld

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Selskabsskat og udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Resultatopgørelse 2025

	<u>Note</u>	<u>2025</u> DKK	<u>2024</u> DKK
Bruttofortjeneste		517.725	699.540
Resultat af ordinær primær drift		517.725	699.540
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder		142	110
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		442.077	1.055.862
Andre finansielle indtægter		0	1.550
Andre finansielle omkostninger		-250.274	-314.682
Ordinært resultat før skat		709.670	1.442.380
Skat af årets resultat	2	-86.198	-381.762
Årets resultat		623.472	1.060.618
Resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		425.000	0
Overført resultat		198.472	1.060.618
I alt		623.472	1.060.618

Balance 31. december 2025

Aktiver

	<u>Note</u>	<u>2025</u> DKK	<u>2024</u> DKK
Investeringsjendomme		12.660.554	12.218.477
Materielle anlægsaktiver i alt		12.660.554	12.218.477
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		4.558	4.351
Tilgodehavende skat		73.982	0
Andre tilgodehavender		0	18
Periodeafgrænsningsposter		0	31.866
Tilgodehavender i alt		78.540	36.235
Likvide beholdninger		556.296	365.629
Omsætningsaktiver i alt		634.836	401.864
Aktiver i alt		13.295.390	12.620.341

Balance 31. december 2025

Passiver

	<u>Note</u>	<u>2025</u> DKK	<u>2024</u> DKK
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Overført resultat		4.385.787	4.187.315
Forslag til udbytte		425.000	0
Egenkapital i alt		4.935.787	4.312.315
Hensættelse til udskudt skat		1.956.000	1.795.800
Hensatte forpligtelser i alt		1.956.000	1.795.800
Gæld til realkreditinstitutter		5.569.265	5.666.738
Deposita		432.440	432.440
Langfristede gældsforpligtelser i alt		6.001.705	6.099.178
Gæld til realkreditinstitutter		100.827	100.269
Leverandører af varer og tjenesteydelser		102.362	25.000
Gæld til kapitalinteressere		84.331	87.235
Skyldig selskabsskat		0	113.520
Anden gæld		114.378	87.024
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		401.898	413.048
Gældsforpligtelser i alt		6.403.603	6.512.226
Passiver i alt		13.295.390	12.620.341
Antal beskæftigede	1		
Oplysning om indregning til dagsværdi	3		

Noter til årsregnskabet

1 Antal beskæftigede

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	1	1

Kun selskabets direktør er beskæftiget i selskabet og arbejdsopgaverne er begrænsede. Det gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere oplyses derfor som 0. Der udbetales ikke vederlag.

2 Skat af ordinært resultat

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	DKK	DKK
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-2.662	86.262
Årets regulering af udskudt skat	160.200	295.500
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-71.340	0
I alt	86.198	381.762

3 Oplysning om indregning til dagsværdi

	<u>I alt</u>
Dagsværdi, primo	12.218.477
Tilgang i årets løb	0
Afgang i årets løb	0
Årets dagsværdiregulering	442.077
Dagsværdi, ultimo	12.660.554
Værdiregulering ført over resultatopgørelsen	442.077