



**EJENDOMSSELSKABET PETERSEN ApS**  
**Marøgelhøj 9**  
**8520 Lystrup**

**Årsrapport for 2024**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 21. marts 2025

---

Michael Alvin Petersen  
Dirigent

**CVR-nr. 30701674**

# Indholdsfortegnelse

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning	1
-------------------	---

## **Ledelsesberetning**

Selskabsoplysninger	2
---------------------	---

Ledelsesberetning	3
-------------------	---

## **Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis	4
--------------------------	---

Resultatopgørelse	8
-------------------	---

Balance	9
---------	---

Noter	11
-------	----

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 for EJENDOMSSELSKABET 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 2023 samt at resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 – 31. december 2023.

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 21. marts 2025

## Direktion

Michael Alvin Petersen  
Direktør

# Selskabsoplysninger

## **Selskabet**

EJENDOMSSELSKABET PETERSEN ApS

Marøgelhøj 9

8520 Lystrup

CVR-nr.: 30701674

Regnskabsperiode: 1. januar 2024 - 31. december 2024

Stiftet: 2. juli 2007

## **Direktion**

Michael Alvin Petersen, Direktør

# 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 1.060.618 kr. i indeværende regnskabsperiode mod et resultat på 3.385.493 kr. i forrige regnskabsperiode. Balancen viser en egenkapital på 4.312.315 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**

#### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme 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.

Investeringsejendomme 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 2024 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 nominal 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 2024

	Note	2024	2023
		DKK	DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>699.540</b>	<b>542.778</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>699.540</b>	<b>542.778</b>
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder		110	122.741
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.055.862	3.984.766
Andre finansielle indtægter		1.550	978
Andre finansielle omkostninger		-314.682	-298.212
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>1.442.380</b>	<b>4.353.051</b>
Skat af årets resultat	2	-381.762	-967.558
<b>Årets resultat</b>		<b>1.060.618</b>	<b>3.385.493</b>
<b>Resultatdisponering</b>			
Ekstraordinært udbytte		0	3.199.665
Overført resultat		1.060.618	185.828
<b>I alt</b>		<b>1.060.618</b>	<b>3.385.493</b>

## Balance 31. december 2024

### Aktiver

	Note	2024	2023
		DKK	DKK
Investeringsejendomme		12.218.477	11.162.615
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>12.218.477</b>	<b>11.162.615</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		4.351	0
Andre tilgodehavender		18	18
Periodeafgrænsningsposter		31.866	0
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>36.235</b>	<b>18</b>
Likvide beholdninger		365.629	98.165
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>401.864</b>	<b>98.183</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>12.620.341</b>	<b>11.260.798</b>

## Balance 31. december 2024

### Passiver

	Note	2024	2023
		DKK	DKK
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Overført resultat		4.187.315	3.126.697
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>4.312.315</b>	<b>3.251.697</b>
Hensættelse til udskudt skat		1.795.800	1.500.300
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>1.795.800</b>	<b>1.500.300</b>
Gæld til realkreditinstitutter		5.666.738	5.763.655
Deposita		432.440	432.440
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>6.099.178</b>	<b>6.196.095</b>
Gæld til realkreditinstitutter		100.269	99.713
Leverandører af varer og tjenesteydelser		25.000	35.148
Gæld til kapitalinteresser		87.235	89.105
Skyldig selskabsskat		113.520	27.258
Anden gæld		87.024	61.482
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>413.048</b>	<b>312.706</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>6.512.226</b>	<b>6.508.801</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>12.620.341</b>	<b>11.260.798</b>
Antal beskæftigede	1		
Oplysning om indregning til dagsværdi	3		

# Noter til årsregnskabet

## 1 Antal beskæftigede

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

	2024	2023
	DKK	DKK
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	86.262	27.258
Årets regulering af udskudt skat	295.500	940.300
<b>I alt</b>	<b>381.762</b>	<b>967.558</b>

## 3 Oplysning om indregning til dagsværdi

	<b>I alt</b>
Dagsværdi 1. januar	11.162.615
Tilgang i årets løb	0
Afgang i årets løb	0
Årets dagsværdiregulering	1.055.862
<b>Dagsværdi 31. december</b>	<b>12.218.477</b>
<b>Værdiregulering ført over resultatopgørelsen</b>	<b>1.055.862</b>

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et "normaliseret" driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

Selskabets parkeringsplads er værdiansat ud fra forventet salgpris.

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendomme:

Opgørelsen af dagsværdien er baseret på et normaliseret driftsresultat på 774.701 kr. og et afkastkrav på 6,5%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.