

# **Ejendomsselskabet af 29/2 2004 A/S**

Thomas Koppels Gade 30, 1., 8000 Aarhus C  
CVR-nr. 27 97 01 84

## **Årsrapport for regnskabsåret 01.07.24 - 30.06.25**

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 31.10.25

Lars Jørgen Horst Petersen  
Dirigent

**GODKENDT**  
REVISIONSPARTNERSELSKAB



Vi er et uafhængigt medlem af  
det globale rådgivnings- og revisionsnetværk

Aarhus N  
Tangen 9  
8200 Aarhus N

[www.beierholm.dk](http://www.beierholm.dk)  
CVR-nr. 32 89 54 68

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5 - 6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 16

---

---

**Selskabet**

---

Ejendomsselskabet af 29/2 2004 A/S  
c/o Vidar Ejendomme ApS  
Thomas Koppels Gade 30, 1.  
8000 Aarhus C  
Hjemsted: Aarhus  
CVR-nr.: 27 97 01 84  
Regnskabsår: 01.07 - 30.06

---

**Direktion**

---

Lars Jørgen Horst Petersen

---

**Bestyrelse**

---

Ib Frede Andersen  
Alan Ib Rasmussen  
Lars Jørgen Horst Petersen

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Godkendt Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.24 - 30.06.25 for Ejendomsselskabet af 29/2 2004 A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.25 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.24 - 30.06.25.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den 10. oktober 2025

**Direktionen**

Lars Jørgen Horst Petersen

**Bestyrelsen**

Ib Frede Andersen  
Formand

Alan Ib Rasmussen

Lars Jørgen Horst Petersen

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet af 29/2 2004 A/S

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 29/2 2004 A/S for regnskabsåret 01.07.24 - 30.06.25, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder oplysning om 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. 30.06.25 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.24 - 30.06.25 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.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### 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 selskabet, 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.

Aarhus, den 10. oktober 2025

### Beierholm

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 32 89 54 68

Lasse Glud Dybbøl

Statsaut. revisor

MNE-nr. mne47767

## Resultatopgørelse

Note	2024/25 DKK	2023/24 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>2.792.057</b>	<b>2.746.421</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	53.052	-16.436
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>2.845.109</b>	<b>2.729.985</b>
Finansielle indtægter	34.931	16.521
Finansielle omkostninger	-989.986	-1.083.725
<b>Resultat før skat</b>	<b>1.890.054</b>	<b>1.662.781</b>
Skat af årets resultat	-383.117	-365.872
<b>Årets resultat</b>	<b>1.506.937</b>	<b>1.296.909</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	3.000.000	900.000
Overført resultat	-1.493.063	396.909
<b>I alt</b>	<b>1.506.937</b>	<b>1.296.909</b>

## AKTIVER

	30.06.25	30.06.24
Note	DKK	DKK
Investeringsejendomme	85.503.290	87.700.000
<b>2 Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>85.503.290</b>	<b>87.700.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>85.503.290</b>	<b>87.700.000</b>
Tilgodehavende selskabsskat	430.580	190.273
Andre tilgodehavender	32.740	24.638
Periodeafgrænsningsposter	3.984	3.802
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>467.304</b>	<b>218.713</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>2.924.188</b>	<b>1.746.607</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>3.391.492</b>	<b>1.965.320</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>88.894.782</b>	<b>89.665.320</b>

**PASSIVER**

	30.06.25	30.06.24
Note	DKK	DKK
Selskabskapital	9.675.000	9.675.000
Overført resultat	31.575.262	33.068.325
Forslag til udbytte for regnskabsåret	3.000.000	900.000
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>44.250.262</b>	<b>43.643.325</b>
Hensættelser til udskudt skat	9.521.821	9.465.448
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>9.521.821</b>	<b>9.465.448</b>
3 Gæld til realkreditinstitutter	31.988.651	33.939.578
3 Selskabsskat	44.744	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>32.033.395</b>	<b>33.939.578</b>
3 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	685.305	321.220
Leverandører af varer og tjenesteydelser	93.666	182.803
Deposita	1.386.234	1.367.966
Anden gæld	924.099	744.980
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3.089.304</b>	<b>2.616.969</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>35.122.699</b>	<b>36.556.547</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>88.894.782</b>	<b>89.665.320</b>
4 Oplysninger om dagsværdi		
5 Eventualforpligtelser		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7 Antal medarbejdere		

**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsåret	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.07.23 - 30.06.24				
Saldo pr. 01.07.23	9.675.000	32.671.416	4.000.000	46.346.416
Betalt udbytte	0	0	-4.000.000	-4.000.000
Forslag til resultatdisponering	0	396.909	900.000	1.296.909
Saldo pr. 30.06.24	9.675.000	33.068.325	900.000	43.643.325
Egenkapitalopgørelse for 01.07.24 - 30.06.25				
Saldo pr. 01.07.24	9.675.000	33.068.325	900.000	43.643.325
Betalt udbytte	0	0	-900.000	-900.000
Forslag til resultatdisponering	0	-1.493.063	3.000.000	1.506.937
Saldo pr. 30.06.25	9.675.000	31.575.262	3.000.000	44.250.262

**1. Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i investering i ejendomme.

**2. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Investeringsejendomme
Kostpris pr. 01.07.24	65.437.683
Afgang i året	-1.700.820
Kostpris pr. 30.06.25	63.736.863
Dagsværdireguleringer pr. 01.07.24	22.262.317
Tilbageførsel af dagsværdireguleringer på afhændede aktiver	-495.890
Dagsværdireguleringer pr. 30.06.25	21.766.427
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.25	85.503.290

**3. Langfristede gældsforpligtelser**

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.06.25	Gæld i alt 30.06.24
Gæld til realkreditinstitutter	544.305	28.526.000	32.532.956	34.260.798
Selskabsskat	141.000	0	185.744	0
I alt	685.305	28.526.000	32.718.700	34.260.798

#### 4. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investeringsejendomme
Dagsværdi pr. 30.06.25	85.503.290
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	0

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommene.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet normaliseret driftsresultat og et relevant afkastkrav. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommenes beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter. Det vægtede afkastkrav er for 2024/25 fastsat til 4,46% sammenlignet mod 4,41% året før.

Ejendommene er på balancedagen fuldt udlejede svarende til budgetterede lejeindtægter på DKK 4,7 mio. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommene i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommene i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommene.

#### 5. Eventualforpligtelser

##### *Andre eventualforpligtelser*

Selskabet har indgået en administrationsaftale med en opsigelsesfrist på 6 måneder.

#### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 32.533 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 85.503.

---

	2024/25	2023/24
<b>7. Antal medarbejdere</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	0	0

---

**8. Anvendt regnskabspraksis****GENERELT**

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

**Generelt om indregning og måling**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt. Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

**RESULTATOPGØRELSE****Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

## 8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

### Af- og nedskrivninger

Investeringsøjendomme afskrives ikke.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

### Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

### Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

## 8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### BALANCE

#### Materielle anlægsaktiver

##### *Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

#### Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

## 8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

### Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.