

# Ejendomsselskabet af 22.06.2022 A/S

Østre Havnegade 55, 8. tv., 9000 Aalborg  
CVR-nr. 17 99 20 15

## Årsrapport for 2025

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 08.04.26

Henrik Heide Ottosen  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12 - 18

---

---

**Selskabet**

---

Ejendomsselskabet af 22.06.2022 A/S  
Binavne: LR AF 1988 A/S  
c/o Jørgen Christiansen  
Østre Havnegade 55, 8. tv.  
9000 Aalborg  
Danmark  
Telefon: 30 54 32 25  
E-mail: jorgenpeterchristiansen@gmail.com  
Hjemsted: Aalborg  
CVR-nr.: 17 99 20 15  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Jørgen Peter Christiansen

---

**Bestyrelse**

---

Henrik Heide Ottosen  
Lea Nuppenau  
Ena Andersen  
Mia Andersen  
Eg Andersen

---

**Revision**

---

Beierholm  
Godkendt Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.25 - 31.12.25 for Ejendomsselskabet af 22.06.2022 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. 31.12.25 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.25 - 31.12.25.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 8. april 2026

### **Direktionen**

Jørgen Peter Christiansen

### **Bestyrelsen**

Henrik Heide Ottosen  
Formand

Lea Nuppenau

Ena Andersen

Mia Andersen

Eg Andersen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet af 22.06.2022 A/S

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 22.06.2022 A/S for regnskabsåret 01.01.25 - 31.12.25, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder oplysning om anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.25 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.25 - 31.12.25 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 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 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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejl-information, 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 revisionspåtegning

### 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

- 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.

Aalborg, den 8. april 2026

### **Beierholm**

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 32 89 54 68

Peter Thor Kellmer

Statsaut. revisor

MNE-nr. mne26805

## Resultatopgørelse

	2025	2024
Note	DKK	DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>440.408</b>	<b>3.784.905</b>
2 Personaleomkostninger	-354.000	-320.606
<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>	<b>86.408</b>	<b>3.464.299</b>
<b>Resultat før dagsværdireguleringer</b>	<b>86.408</b>	<b>3.464.299</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1.093.000	8.052
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>1.179.408</b>	<b>3.472.351</b>
Finansielle indtægter	3.092	7.639
Finansielle omkostninger	-326.810	-309.323
<b>Resultat før skat</b>	<b>855.690</b>	<b>3.170.667</b>
Skat af årets resultat	-540.318	-697.896
<b>Årets resultat</b>	<b>315.372</b>	<b>2.472.771</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	1.000.000	1.000.000
Overført resultat	-684.628	1.472.771
<b>I alt</b>	<b>315.372</b>	<b>2.472.771</b>

## AKTIVER

Note	31.12.25 DKK	31.12.24 DKK
Investeringsejendomme	61.614.000	60.521.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>61.614.000</b>	<b>60.521.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>61.614.000</b>	<b>60.521.000</b>
Tilgodehavende selskabsskat	384.000	20.231
Andre tilgodehavender	150.074	62.804
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>534.074</b>	<b>83.035</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>0</b>	<b>342.316</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>534.074</b>	<b>425.351</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>62.148.074</b>	<b>60.946.351</b>

**PASSIVER**

Note		31.12.25 DKK	31.12.24 DKK
	Selskabskapital	4.000.000	4.000.000
	Overført resultat	30.243.666	30.928.294
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	1.000.000	1.000.000
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>35.243.666</b>	<b>35.928.294</b>
	Hensættelser til udskudt skat	5.689.400	5.150.600
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>5.689.400</b>	<b>5.150.600</b>
3	Gæld til realkreditinstitutter	14.561.064	15.645.497
3	Deposita	1.289.545	1.266.662
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>15.850.609</b>	<b>16.912.159</b>
3	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.103.869	1.095.392
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	3.692.765	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	93.491	94.526
	Anden gæld	362.665	490.248
	Periodeafgrænsningsposter	111.609	1.275.132
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>5.364.399</b>	<b>2.955.298</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>21.215.008</b>	<b>19.867.457</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>62.148.074</b>	<b>60.946.351</b>
4	Oplysninger om dagsværdi		
5	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabs- året	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.24 - 31.12.24				
Saldo pr. 01.01.24	4.000.000	29.455.523	1.000.000	34.455.523
Betalt udbytte	0	0	-1.000.000	-1.000.000
Forslag til resultatdisponering	0	1.472.771	1.000.000	2.472.771
Saldo pr. 31.12.24	4.000.000	30.928.294	1.000.000	35.928.294
Egenkapitalopgørelse for 01.01.25 - 31.12.25				
Saldo pr. 01.01.25	4.000.000	30.928.294	1.000.000	35.928.294
Betalt udbytte	0	0	-1.000.000	-1.000.000
Forslag til resultatdisponering	0	-684.628	1.000.000	315.372
Saldo pr. 31.12.25	4.000.000	30.243.666	1.000.000	35.243.666

### 1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i udlejning af ejendomme.

2025	2024
DKK	DKK

### 2. Personaleomkostninger

Lønninger	354.000	320.606
I alt	354.000	320.606
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	1	1

### 3. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.25	Gæld i alt 31.12.24
Gæld til realkreditinstitutter	1.103.869	11.480.468	15.664.933	16.740.889
Deposita	0	0	1.289.545	1.266.662
I alt	1.103.869	11.480.468	16.954.478	18.007.551

#### 4. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Dagsværdi pr. 31.12.25	61.614.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	1.093.000

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på et forventet normaliseret driftsresultat på t.DKK 3.770 og et afkastkrav på 6,25%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter. Et fald i nettoindtjening på t.DKK 250 vil isoleret medføre et fald i markedsværdien på t.DKK 4.000 før udskudt skat, og et fald i afkastkravet på 0,25% vil isoleret set medføre et fald i markedsværdi på t.DKK 2.513 før udskudt skat.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på 71% af ejendommens samlede areal svarende til budgetterede lejeindtægter på t.DKK 3.900. For ikke udlejede arealer er der anvendt en forventet lejeindtægt ved værdiansættelsen af ejendommen. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

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

#### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 15.947 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 61.614.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 5.000, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 61.614. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for selskabets bankgæld.

## 6. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

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

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har ændret regnskabspraksis på følgende områder:

#### *Præsentation af indtægter/omkostninger i resultatopgørelsen*

Selskabet har ændret præsentationen af Øvrige personaleudgifter, herunder kørselsgodtgørelse og kursusudgifter mv., præsenteres som administrationsomkostninger under andre eksterne omkostninger i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om personaleomkostninger.

Tidligere blev disse poster præsenteret brutto under personaleomkostninger. Sammenligningstallene er tilpasset i overensstemmelse hermed.

Ændringen påvirker ikke årets resultat, balancesum eller egenkapital for hverken indeværende år eller sammenligningsåret.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste 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.

**6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -****RESULTATOPGØRELSE****Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

**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 salg og reklame samt administration.

**Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

**Af- og nedskrivninger**

Investeringsejendomme afskrives ikke.

**Dagsværdiregulering af investeringsejendomme**

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

## 6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger 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.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

#### *Investerings ejendomme*

Investerings ejendomme 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. Investerings ejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investerings ejendomme 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 salgsmarkedsomkostninger 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.

## 6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

### Egenkapital

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

### 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.

**6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**

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

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.