
Ejendomsselskabet Djursland ApS

CVR-nr.: 42120065

Floras Allé 7 1
2720 Vanløse

Årsrapport
1. januar 2025 - 31. december 2025

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

17/01/2026

Jacob Juul Hansen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledespåtegning

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden Ejendomsselskabet Djursland ApS
Floras Allé 7 1
2720 Vanløse

CVR-nr.: 42120065
Regnskabsår: 01/01/2025 - 31/12/2025

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2025 - 31. december 2025 for Ejendomsselskabet Djursland ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Vanløse, den 17/01/2026

Direktion

Martin Landgraf

Jacob Juul Hansen

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at foretage udlejning af fast ejendom, herunder køb og salg og anden hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat i 2025 udgør et overskud på 438.322 kr. Årets resultat anses som forventet.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Generelt om indregning og måling

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

Aktiver indregnes i balancen, 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 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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst. Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling med fradrag af omkostninger til varer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gevinst og tab på finansielle kontrakter samt amortisering af realkreditlån mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

		Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	50%	
Særlige installationer	20 år	0%	

Tilgodehavender

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

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for korrektioner af skat vedrørende tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt inden for overskuelig fremtid, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris ved anvendelse af den effektive rentes metode, så forskellen mellem kostprisen og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden sammen med renteomkostninger.

Resultatopgørelse 1. jan. 2025 - 31. dec. 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		1.876.359	1.964.281
Personaleomkostninger	1	-169.229	-153.191
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-332.863	-323.362
Resultat af ordinær primær drift		1.374.267	1.487.728
Andre finansielle indtægter		0	276
Øvrige finansielle omkostninger		-808.581	-1.197.979
Ordinært resultat før skat		565.686	290.025
Skat af årets resultat	2	-127.363	-64.147
Årets resultat		438.323	225.878
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		438.323	225.878
I alt		438.323	225.878

Balance 31. december 2025

Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Grunde og bygninger		29.008.654	29.020.735
Materielle anlægsaktiver i alt	3	29.008.654	29.020.735
Udskudte skatteaktiver		275.583	202.353
Finansielle anlægsaktiver i alt		275.583	202.353
Anlægsaktiver i alt		29.284.237	29.223.088
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		2.026	91.517
Andre tilgodehavender		4.188	0
Tilgodehavender i alt		6.214	91.517
Likvide beholdninger		0	0
Omsætningsaktiver i alt		6.214	91.517
AKTIVER I ALT		29.290.451	29.314.605

Balance 31. december 2025

Passiver

	Note	2025	2024
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		530.000	530.000
Overkurs ved emission		4.235.000	4.235.000
Overført resultat		2.002.003	1.563.681
Egenkapital i alt		6.767.003	6.328.681
Gæld til realkreditinstitutter		21.168.879	21.699.285
Deposita		781.633	806.645
Langfristede gældsforpligtelser i alt		21.950.512	22.505.930
Gæld til banker		44.005	60.414
Modtagne forudbetalinger fra kunder		246.565	202.753
Skyldig selskabsskat		200.593	135.287
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		81.773	81.540
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		572.936	479.994
Gældsforpligtelser i alt		22.523.448	22.985.924
PASSIVER I ALT		29.290.451	29.314.605

Noter

1. Personaleomkostninger

	2025	2024
	kr.	kr.
Løn og gager	168.363	148.040
Andre omkostninger til social sikring	866	723
	<u>169.229</u>	<u>148.763</u>

2. Skat af årets resultat

	2025	2024
	kr.	kr.
Aktuel skat	200.593	135.287
Ændring af udskudt skat	-73.230	-71.140
	<u>127.363</u>	<u>64.147</u>

3. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger
	kr.
Kostpris primo	29.803.026
Tilgang	318.925
Afgang	0
Kostpris ultimo	<u>30.123.808</u>
Af- og nedskrivning primo	-782.291
Årets afskrivning	-332.863
Tilbageførsel ved afgang	0
Af- og nedskrivning ultimo	<u>-1.115.154</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>29.008.654</u>

4. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 21.168.879 kr., er der givet pant i grund og bygning, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2025 udgør 29.008.654 kr.

5. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte

2025
1