

# Ejendomsselskabet af 20.10.2009 A/S

Ndr. Boulevard 92, 6800 Varde

## Årsrapport for 2025

CVR-nr. 33 15 63 75

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 22/04/2026

**Peder R. Erichsen**  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

### **Påtegninger**

Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2

### **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger	4
---------------------	---

### **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	5
Balance 31. december	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter til årsregnskabet	9

---

## Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for Ejendomsselskabet af 20.10.2009 A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2025.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Varde, den 16. februar 2026

### Direktion

**Christian Løvenbalk Kirchheiner**  
direktør

### Bestyrelse

**Peder R. Erichsen**  
formand

**Christian Løvenbalk Kirchheiner**

**Henrik Ivan Jakobsen**

**Anni Thomsen**

**Verner Hansen**

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet af 20.10.2009 A/S

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 20.10.2009 A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder 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. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors 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 revisors 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.

### 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 virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Esbjerg, den 16. februar 2026

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

**Jannick Kjersgaard**

statsautoriseret revisor

mne29440

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet af 20.10.2009 A/S Ndr. Boulevard 92 6800 Varde CVR-nr: 33 15 63 75 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: Varde
<b>Bestyrelse</b>	Peder R. Erichsen, formand Christian Løvenbalk Kirchheiner Henrik Ivan Jakobsen Anni Thomsen Verner Hansen
<b>Direktion</b>	Christian Løvenbalk Kirchheiner
<b>Revisor</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Esbjerg Brygge 28, 2. 6700 Esbjerg
<b>Pengeinstitut</b>	Sydbank Vestergade 4 6800 Varde

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

(DKK)	Note	2025	2024
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>46.842</b>	<b>67.628</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-80.481	-80.481
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-33.639</b>	<b>-12.853</b>
Finansielle indtægter		0	3.474
Finansielle omkostninger	4	-25.806	-22.595
<b>Resultat før skat</b>		<b>-59.445</b>	<b>-31.974</b>
Skat af årets resultat	5	13.000	6.534
<b>Årets resultat</b>		<b>-46.445</b>	<b>-25.440</b>

### Resultatdisponering

(DKK)	2025	2024
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	-46.445	-25.440
	<b>-46.445</b>	<b>-25.440</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

(DKK)	Note	2025	2024
Grunde og bygninger		2.770.224	2.850.705
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	6	<b>2.770.224</b>	<b>2.850.705</b>
Andre tilgodehavender	7	27.160	48.887
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>27.160</b>	<b>48.887</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>2.797.384</b>	<b>2.899.592</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		2.000	1.292
Andre tilgodehavender		21.727	29.183
Selskabsskat		8.000	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>31.727</b>	<b>30.475</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>31.727</b>	<b>30.475</b>
<b>Aktiver</b>		<b>2.829.111</b>	<b>2.930.067</b>

## Balance 31. december

### Passiver

(DKK)	Note	2025	2024
Selskabskapital	8	506.000	506.000
Overført resultat		680.303	726.748
<b>Egenkapital</b>		<b>1.186.303</b>	<b>1.232.748</b>
Hensættelse til udskudt skat		367.000	380.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>367.000</b>	<b>380.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		973.904	1.040.728
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	9	<b>973.904</b>	<b>1.040.728</b>
Gæld til realkreditinstitutter	9	68.221	67.840
Kreditinstitutter		157.141	143.257
Leverandører af varer og tjenesteydelser		21.047	20.734
Selskabsskat		0	2.466
Anden gæld		55.495	42.294
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>301.904</b>	<b>276.591</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.275.808</b>	<b>1.317.319</b>
<b>Passiver</b>		<b>2.829.111</b>	<b>2.930.067</b>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Væsentligste aktiviteter	2		
Medarbejderforhold	3		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	10		
Anvendt regnskabspraksis	11		

## Egenkapitalopgørelse

<b>(DKK)</b>	<b>Selskabskapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar	506.000	726.748	1.232.748
Årets resultat	0	-46.445	-46.445
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>506.000</b>	<b>680.303</b>	<b>1.186.303</b>

## Noter til årsregnskabet

### 1. Usikkerhed ved indregning og måling

#### Grunde og bygninger

Det er ledelsens vurdering, at der er usikkerhed forbundet med værdiansættelsen af selskabets ejendom med en regnskabsmæssig værdi på TDKK 2.770. Usikkerheden henføres primært til de fremtidige pengestrømme, idet nogle lejemål aktuelt står tomme. Den manglende udlejning skaber usikkerhed om både det forventede tidsforløb for genudlejning og det fremtidige lejeniveau for ejendommen.

Det er ledelsens vurdering, at værdien er tilstede, men at der er en vis usikkerhed forbundet med denne.

### 2. Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består primært i udlejning af fast ejendom.

### 3. Medarbejderforhold

	2025	2024
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	0	0

### 4. Finansielle omkostninger

(DKK)	2025	2024
Andre finansielle omkostninger	25.806	22.595
	<b>25.806</b>	<b>22.595</b>

### 5. Skat af årets resultat

(DKK)	2025	2024
Årets aktuelle skat	0	4.466
Årets udskudte skat	-13.000	-11.000
	<b>-13.000</b>	<b>-6.534</b>

## Noter til årsregnskabet

### 6. Materielle anlægsaktiver

(DKK)	Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar	5.511.949
Kostpris 31. december	5.511.949
Ned- og afskrivninger 1. januar	2.661.244
Årets afskrivninger	80.481
Ned- og afskrivninger 31. december	2.741.725
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>2.770.224</b>
Afskrives over	40 år

### 7. Øvrige finansielle anlægsaktiver

(DKK)	Andre tilgodehavender
Kostpris 1. januar	48.887
Afgang i årets løb	-21.727
Kostpris 31. december	27.160
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>27.160</b>

### 8. Selskabskapital

Den 10. november 2020 erhvervede virksomheden 42.167 af sine egne aktier, svarende til 8,33%. Den samlede betaling for aktierne udgjorde TDKK 55. Den 26. juli 2023 erhvervede virksomheden yderligere 42.167 af sine egne aktier, svarende til 8,33%. Den samlede betaling for aktierne udgjorde TDKK 75. Beløbene er trukket fra overført resultat under egenkapitalen. Aktierne er ikke annulleret og besiddes derfor som egne aktier. Selskabet kan således sælge disse aktier på et senere tidspunkt. Aktierne er erhvervet som led i virksomhedens strategi.

Virksomheden ejer samlet 84.334 stk. svarende til 16,67% af den samlede kapital.

## Noter til årsregnskabet

### 9. Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

(DKK)	2025	2024
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	719.075	788.843
Mellem 1 og 5 år	254.829	251.885
Langfristet del	973.904	1.040.728
Inden for 1 år	68.221	67.840
	<b>1.042.125</b>	<b>1.108.568</b>

### 10. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

(DKK)	2025	2024
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	2.770.224	2.850.705
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Ejerpantebreve på i alt TDKK 1.300, der giver pant i grunde og bygninger, samt øvrige materielle anlægsaktiver til en samlet regnskabsmæssig værdi af:	2.770.224	2.850.705

## Noter til årsregnskabet

### 11. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet af 20.10.2009 A/S for 2025 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2025 er aflagt i DKK.

#### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover 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 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.

#### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

### Resultatopgørelse

#### Nettoomsætning

Lejeindtægter i henhold til lejekontrakter indregnes i resultatopgørelsen i takt med lejeperioden.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og administration mv.

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

#### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

#### Finansielle poster

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

## Noter til årsregnskabet

### 11. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

#### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

#### Balance

##### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Øvrige bygninger	40 år
------------------	-------

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

##### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

##### Øvrige finansielle anlægsaktiver

Finansielle anlægsaktiver omfatter andre tilgodehavender.

##### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

##### Egne kapitalandele

Købs- og salgssummer for egne aktier indregnes direkte i egenkapitalen under overført resultat. Kapitalnedsættelse ved annullering af egne aktier reducerer selskabskapitalen med et beløb svarende til aktiernes nominelle værdi og forøger overført resultat. Udbytte af egne aktier indregnes direkte i egenkapitalen under overført resultat.

##### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

## Noter til årsregnskabet

### 11. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

#### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

#### Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning 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.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.