

# D.R. EJENDOMME ApS

Kallerupvej 30, 5230 Odense M  
CVR-nr. 30 90 84 06

## Årsrapport for 2025

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 24.03.26

Anne-Dorthe Rosenkjær  
Dirigent

**GODKENDT**  
REVISIONSPARTNERSELSKAB



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

**Odense C**  
Risingsvej 63, 1.  
5000 Odense C

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

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Resultatopgørelse	6
Balance	7 - 8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10 - 15

---

---

**Selskabet**

---

D.R. EJENDOMME ApS  
c/o Dorthe Rosenkjær  
Kallerupvej 30  
5230 Odense M  
Telefon: 51 50 70 66  
Hjemsted: Odense C  
CVR-nr.: 30 90 84 06  
Stiftet: 9. oktober 2007  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Direktør Anne-Dorthe Rosenkjær

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Godkendt Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.25 - 31.12.25 for D.R. EJENDOMME ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er min 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.

Odense C, den 24. marts 2026

**Direktionen**

Anne-Dorthe Rosenkjær  
Direktør

## Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

---

### Til den daglige ledelse i D.R. EJENDOMME ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for D.R. EJENDOMME ApS for regnskabsåret 01.01.25 - 31.12.25 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder oplysning om anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerets etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense, den 24. marts 2026

### **Beierholm**

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 32 89 54 68

John Kej Hansen

Reg. revisor

MNE-nr. mne10288

	2025	2024
Note	DKK	DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>135.170</b>	<b>140.898</b>
Finansielle indtægter	390	0
<sup>3</sup> Finansielle omkostninger	-59.972	-61.422
<b>Resultat før skat</b>	<b>75.588</b>	<b>79.476</b>
Skat af årets resultat	-16.846	-17.667
<b>Årets resultat</b>	<b>58.742</b>	<b>61.809</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	58.742	61.809
<b>I alt</b>	<b>58.742</b>	<b>61.809</b>

## AKTIVER

	31.12.25	31.12.24
Note	DKK	DKK
Investeringsejendomme	3.700.000	3.700.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>3.700.000</b>	<b>3.700.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>3.700.000</b>	<b>3.700.000</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>94.500</b>	<b>103.128</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>94.500</b>	<b>103.128</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>3.794.500</b>	<b>3.803.128</b>

**PASSIVER**

Note	31.12.25 DKK	31.12.24 DKK
Selskabskapital	125.000	125.000
Overført resultat	1.240.541	1.181.799
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.365.541</b>	<b>1.306.799</b>
Hensættelser til udskudt skat	153.360	153.432
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>153.360</b>	<b>153.432</b>
4 Gæld til realkreditinstitutter	2.062.494	2.138.220
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.062.494</b>	<b>2.138.220</b>
4 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	80.848	80.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.600	14.850
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	0	4.093
Selskabsskat	14.918	17.754
Anden gæld	92.364	87.980
Periodeafgrænsningsposter	9.375	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>213.105</b>	<b>204.677</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.275.599</b>	<b>2.342.897</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>3.794.500</b>	<b>3.803.128</b>
5 Oplysninger om dagsværdi		
6 Eventualforpligtelser		
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsåret	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.25 - 31.12.25				
Saldo pr. 01.01.25	125.000	1.181.799	0	1.306.799
Forslag til resultatdisponering	0	58.742	0	58.742
Saldo pr. 31.12.25	125.000	1.240.541	0	1.365.541

### 1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i udlejning af fast ejendom.

### 2. Personaleomkostninger

Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	1	1
--	---	---

### 3. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger i øvrigt	55.217	56.667
Øvrige finansielle omkostninger	4.755	4.755
I alt	59.972	61.422

### 4. 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	80.848	1.835.947	2.143.342	2.218.220
I alt	80.848	1.835.947	2.143.342	2.218.220

## 5. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	I alt
Dagsværdi pr. 31.12.25	3.700.000	3.700.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	0	0

Investerings ejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker.

Dagsværdien for selskabets investeringsejendomme er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

Lejeindtægter opgøres på baggrund af indgåede lejekontrakter. Der er indregnet en eventuel tomgangsleje. Drifts- og vedligeholdelsesomkostninger medtages i vurderingen ud fra de realiserede tal i året, med korrektion for eventuelle engangsomkostninger. Afkastkravet for investeringsejendommen er i 2025 fastsat til 3,80%. I 2024 var afkastkravet også 3,80%.

Det gennemsnitlige driftsafkast for det kommende år, vurderes at udgøre t.DKK 139.

Ejendommene er beliggende i Århus C.

## 6. Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser pr. 31.12.25.

## 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 2.143 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 3.700.

Der er stillet sikkerhed med t.DKK 80 overfor ejerforening.

## 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.

#### 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.

## 8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### 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

Investeringsejendomme afskrives ikke.

### 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.

## 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 salgsmæssige omkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

#### 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.

## 8. 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.

### Gældsforpligtelser

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.

### Periodeafgrænsningsposter

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