

Ejendomsselskabet af 25.6.1991 ApS

Havgårdsvej 19, 8240 Risskov
CVR-nr. 14 68 34 96

Årsrapport for 2025

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 09.02.26

Erik Hansen
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Resultatopgørelse	6
Balance	7 - 8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10 - 16

Selskabet

Ejendomsselskabet af 25.6.1991 ApS
c/o Advokat Erik Hansen
Havgårdsvej 19
8240 Risskov
Hjemsted: Aarhus
CVR-nr.: 14 68 34 96
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Erik Hansen

Revisor

Beierholm
Godkendt Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.25 - 31.12.25 for Ejendomsselskabet af 25.6.1991 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.

Risskov, den 5. februar 2026

Direktionen

Erik Hansen

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet af 25.6.1991 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 25.6.1991 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.

Aarhus, den 5. februar 2026

Beierholm

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 32 89 54 68

Poul Sunn Pedersen

Statsaut. revisor

MNE-nr. mne23310

Resultatopgørelse

	2025	2024
Note	DKK	DKK
Bruttoresultat	-119.075	373.043
2 Personaleomkostninger	-128.000	-168.000
Resultat før dagsværdireguleringer	-247.075	205.043
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	103.221	200.000
Resultat af primær drift	-143.854	405.043
Finansielle indtægter	96.540	8.073
Finansielle omkostninger	-102.276	-193.104
Resultat før skat	-149.590	220.012
Skat af årets resultat	32.795	-48.254
Årets resultat	-116.795	171.758
Forslag til resultatdisponering		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	40.000	50.000
Overført resultat	-156.795	121.758
I alt	-116.795	171.758

AKTIVER

	31.12.25	31.12.24
	DKK	DKK
Note		
Investeringsejendomme	9.700.000	8.500.000
3 Materielle anlægsaktiver i alt	9.700.000	8.500.000
Anlægsaktiver i alt	9.700.000	8.500.000
Tilgodehavende selskabsskat	3.128	1.133
Periodeafgrænsningsposter	4.538	4.538
Tilgodehavender i alt	7.666	5.671
Andre værdipapirer og kapitalandele	382.033	228.982
Værdipapirer og kapitalandele i alt	382.033	228.982
Likvide beholdninger	42.636	193.476
Omsætningsaktiver i alt	432.335	428.129
Aktiver i alt	10.132.335	8.928.129

PASSIVER

	31.12.25	31.12.24
Note	DKK	DKK
Selskabskapital	125.000	125.000
Overført resultat	4.216.639	4.373.434
Forslag til udbytte for regnskabsåret	40.000	50.000
Egenkapital i alt	4.381.639	4.548.434
Hensættelser til udskudt skat	1.042.452	1.075.247
Hensatte forpligtelser i alt	1.042.452	1.075.247
4 Gæld til realkreditinstitutter	1.535.966	1.557.991
4 Gæld til øvrige kreditinstitutter	2.502.955	1.600.000
4 Deposita	134.119	114.019
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4.173.040	3.272.010
Gæld til øvrige kreditinstitutter	12.342	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder	7.400	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	508.575	15.000
Anden gæld	6.887	17.438
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	535.204	32.438
Gældsforpligtelser i alt	4.708.244	3.304.448
Passiver i alt	10.132.335	8.928.129
5 Oplysninger om dagsværdi		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabskapital	Reserve for opskrivninger	Overført resultat regnskabsåret	Forslag til udbytte for Egenkapital	i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.24 - 31.12.24					
Saldo pr. 01.01.24	125.000	2.778.766	887.649	40.000	3.831.415
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	0	-2.778.766	3.364.027	0	585.261
Korrigeret					
saldo pr. 01.01.24	125.000	0	4.251.676	40.000	4.416.676
Betalt udbytte	0	0	0	-40.000	-40.000
Forslag til resultatdisponering	0	0	121.758	50.000	171.758
Saldo pr. 31.12.24	125.000	0	4.373.434	50.000	4.548.434
Egenkapitalopgørelse for 01.01.25 - 31.12.25					
Saldo pr. 01.01.25	125.000	0	4.373.434	50.000	4.548.434
Betalt udbytte	0	0	0	-50.000	-50.000
Forslag til resultatdisponering	0	0	-156.795	40.000	-116.795
Saldo pr. 31.12.25	125.000	0	4.216.639	40.000	4.381.639

1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er at eje og udleje ejendomme og foretage passive investeringer.

2025	2024
DKK	DKK

2. Personaleomkostninger

Lønninger	128.000	168.000
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	1	1

3. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investeringsejendomme
Kostpris pr. 01.01.25	3.987.147
Tilgang i året	1.096.778
Kostpris pr. 31.12.25	5.083.925
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.25	4.512.854
Dagsværdireguleringer i året	103.221
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.25	4.616.075
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.25	9.700.000

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	0	1.557.991	1.535.966	1.557.991
Gæld til øvrige kreditinstitutter	0	2.502.955	2.502.955	1.600.000
Deposita	0	0	134.119	114.019
I alt	0	4.060.946	4.173.040	3.272.010

5. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investeringsejendomme	Børsnoterede værdipapirer og kapitalandele
Dagsværdi pr. 31.12.25	9.700.000	382.033
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	103.221	50.228

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på et forventet normaliseret driftsresultat på t.DKK 384 og et afkastkrav på 4%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

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 investeringsejendommen.

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 1.600 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 9.700.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 2.988, der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 9.700. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter på t.kr. 2.503.

7. 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 implementeret ændringerne til årsregnskabsloven, jf. lov nr. 480 om ændring af årsregnskabsloven m.v. af 22. maj 2024. Dette omfatter nye og ændrede oplysnings- og præsentationskrav samt ændringer i indregnings-, målings- og klassifikationsbestemmelser. Ændringer til bestemmelserne for indregning, måling og klassifikation er følgende:

Måling af investeringsejendomme til dagsværdi via resultatopgørelsen

Investeringsejendomme er hidtil målt til dagsværdi med indregning af opskrivninger direkte på egenkapitalen. Investeringsejendomme måles fremover til dagsværdi med indregning af værdireguleringer i resultatopgørelsen. Sammenligningstallene er ændret i overensstemmelse med den nye praksis. Den ændrede regnskabspraksis har en positiv påvirkning på resultatet før skat for 2025 med t.DKK 209. Pr. 31.12.25 forøges egenkapitalen med t.DKK 986, og balancesummen forøges med t.DKK 1.265.

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.

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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

Bruttoresultat

Bruttoresultat indeholder lejeindtægter 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.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter salgsomkostninger, lokaleomkostninger og administrationsomkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Investeringssejendomme afskrives ikke.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

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

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, gevinster og tab på andre værdipapirer og kapitalandele 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

Investeringsjendomme

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

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Periodeafgrænsningsposter

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

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre kapitalandele måles til dagsværdi i balancen. For kapitalandele, som handles på et aktivt marked, svarer dagsværdien til kursværdien på balancedagen. Andre kapitalandele, hvor dagsværdien ikke kan opgøres pålideligt, måles til kostpris.

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.

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.