

## **Ejendomme 1981 ApS**

**Åvej 6, Himmelev**

**4000 Roskilde**

**CVR-nummer 32 89 39 37**

## **Årsrapport**

**1. juli 2024 - 30. juni 2025**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
Den 17. december 2025

---

Kristian Jakobsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegning og erklæring</b>	
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>5</b>
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	6
Aktiver	7
Passiver	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	11

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

Ejendomme 1981 ApS

Åvej 6, Himmelev

4000 Roskilde

Hjemstedskommune:

Roskilde

CVR-nummer:

32 89 39 37

Regnskabsperiode:

1. juli 2024 - 30. juni 2025

### Direktion

Kristian Jakobsen

### Revisor

Dansk Revision Roskilde

Godkendt revisionsaktieselskab

Køgevej 46A

4000 Roskilde

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2024 - 30. juni 2025 for Ejendomme 1981 ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, 17. december 2025

**Direktionen:**

Kristian Jakobsen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

---

### Til ledelsen i Ejendomme 1981 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomme 1981 ApS for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere selskabets 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 revisoreres 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 selskabets 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, selskabets ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Roskilde, 17. december 2025

### Dansk Revision Roskilde

Godkendt revisionsaktieselskab, CVR-nr. 14678093

Ewe Britt Bünsov Brøns

Partner, Registreret revisor

mne3224

## Ledelsesberetning

---

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at købe, eje, udleje og administrerer fast ejendom og anden i forbindelse hermed stående virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for utilfredsstillende.

### Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

Note	Resultatopgørelse	2024/25 DKK	2023/24 1.000 DKK
	<b>Perioden 1. juli - 30. juni</b>		
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>719.449</b>	<b>645</b>
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-354.703	-355
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>364.746</b>	<b>290</b>
	Finansielle indtægter	3.694	3
1	Finansielle omkostninger	-387.919	-413
	<b>Resultat før skat</b>	<b>-19.479</b>	<b>-119</b>
2	Skat af årets resultat	4.102	26
	<b>Årets resultat</b>	<b>-15.377</b>	<b>-93</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
	Overført resultat	-15.377	-93
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>-15.377</b>	<b>-93</b>
3	Antal beskæftigede		

Note	Balance	2024/25 DKK	2023/24 1.000 DKK
<b>Aktiver pr. 30. juni</b>			
	Grunde og bygninger	9.460.568	9.815
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>9.460.568</b>	<b>9.815</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>9.460.568</b>	<b>9.815</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	21.570	0
	Udsudte skatteaktiver	456.027	382
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>477.597</b>	<b>382</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>405.021</b>	<b>1.102</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>882.618</b>	<b>1.484</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>10.343.186</b>	<b>11.299</b>

Note	Balance	2024/25 DKK	2023/24 1.000 DKK
	<b>Passiver pr. 30. juni</b>		
	Virksomhedskapital	80.000	80
	Overført resultat	436.759	452
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>516.759</b>	<b>532</b>
	Selskabsskat til tilknyttede virksomheder	70.114	47
	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>70.114</b>	<b>47</b>
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	25.284	25
	Gæld til tilknyttede virksomheder	9.467.998	10.487
	Anden gæld	263.031	208
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>9.756.313</b>	<b>10.720</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>9.826.427</b>	<b>10.767</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>10.343.186</b>	<b>11.299</b>
4	Eventualforpligtelser		
5	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## Egenkapitalopgørelse

---

<b>Egenkapital</b>	<b>Virksom- hedskapi- tal</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Perioden 1. juli - 30. juni			
Saldo primo	80	452	532
Årets resultat	0	-15	-15
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>80</b>	<b>437</b>	<b>517</b>

Noter	2024/25 DKK	2023/24 1.000 DKK
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Renter tilknyttede virksomheder	383.923	409
Andre finansielle omkostninger	3.996	3
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>387.919</b>	<b>413</b>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	70.114	47
Regulering af udskudt skat	-74.216	-73
<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>-4.102</b>	<b>-26</b>

**3 Antal beskæftigede**

Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftigede (sidste år 1).

**4 Eventualforpligtelser**

Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet Holding 1981 ApS for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab.

**5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Der er udstedt realkreditpantebreve vedrørende grunde og bygninger til Nykredit Realkredit A/S samt til Realkredit Danmark A/S på i alt TDKK 6.440, som alene indestår med henblik på overførsel af tinglysningsafgift.

Der er udstedt ejerpantebreve på i alt TDKK 3.325 vedrørende grunde og bygninger, der alle er i selskabets besiddelse.

Den regnskabsmæssige værdi for grunde og bygninger udgør pr. 30. juni 2025 i alt TDKK 9.461.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

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

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes 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.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning består af husleje.

#### Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til drift af ejendomme og administration mv.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved realkreditlån, samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen m.v.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Der indgår forventede brugstider og restværdier som følger:	Brugstid	Restværdi
Bygninger	30 år	0%

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Likvide beholdninger

Omfatter indestående i pengeinstitutter.

### Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig positiv skattepligtig indkomst eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.