

**Deloitte.**



## Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2024/25	6
Balance pr. 30.09.2025	7
Egenkapitalopgørelse for 2024/25	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Ejendomsaktieselskabet Af 24/4, Ebeltoft  
Montanagade 36  
8000Aarhus C

CVR-nr.: 29600287  
Hjemsted: Syddjurs  
Regnskabsår: 01.10.2024- 30.09.2025

## Bestyrelse

Henrik Munk Thomsen, formand  
Astrid Riis Thomsen  
Helle Thomsen

## Direktion

Helle Thomsen, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Papirfabrikken 26  
8600 Silkeborg

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2024 - 30.09.2025 for Ejendomsaktieselskabet Af 24/4, Ebeltoft.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2025 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2024 - 30.09.2025.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.10.2024 - 30.09.2025 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 17.02.2026

## Direktion

**Helle Thomsen**  
direktør

## Bestyrelse

**Henrik Munk Thomsen**  
formand

**Astrid Riis Thomsen**

**Helle Thomsen**

# Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

## Til den daglige ledelse i Ejendomsaktieselskabet Af 24/4, Ebeltoft

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsaktieselskabet Af 24/4, Ebeltoft for regnskabsåret 01.10.2024 - 30.09.2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, notersamt 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 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 revisorers 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 reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Silkeborg, den 17.02.2026

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

### **Tonny Hummelgaard Knudsen**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne28661

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er investering i fast ejendom samt køb og salg heraf.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse for 2024/25

	Note	2024/25 kr.	2023/24 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>60.105</b>	<b>38.782</b>
Andre finansielle indtægter		22.354	25.125
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		(26.760)	(25.980)
Andre finansielle omkostninger		(49.469)	(49.508)
<b>Resultat før skat</b>		<b>6.230</b>	<b>(11.581)</b>
Skat af årets resultat	1	(1.000)	3.000
<b>Årets resultat</b>		<b>5.230</b>	<b>(8.581)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		5.230	(8.581)
<b>Resultatdisponering</b>		<b>5.230</b>	<b>(8.581)</b>

## Balance pr. 30.09.2025

### Aktiver

	Note	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Investeringsejendomme		3.400.000	3.400.000
<b>Materielle aktiver</b>	2	<b>3.400.000</b>	<b>3.400.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>3.400.000</b>	<b>3.400.000</b>
Andre tilgodehavender		677.125	677.897
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		45.000	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>722.125</b>	<b>677.897</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>267.455</b>	<b>249.152</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>989.580</b>	<b>927.049</b>
<b>Aktiver</b>		<b>4.389.580</b>	<b>4.327.049</b>

**Passiver**

	Note	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført overskud eller underskud		818.163	812.933
<b>Egenkapital</b>		<b>1.318.163</b>	<b>1.312.933</b>
Udskudt skat		155.000	109.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>155.000</b>	<b>109.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		694.525	757.670
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>694.525</b>	<b>757.670</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	3	64.167	63.659
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	1.493
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.000	21.800
Gæld til tilknyttede virksomheder		918.879	892.119
Anden gæld		1.218.846	1.168.375
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.221.892</b>	<b>2.147.446</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>2.916.417</b>	<b>2.905.116</b>
<b>Passiver</b>		<b>4.389.580</b>	<b>4.327.049</b>
Personaleforhold	4		
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## Egenkapitalopgørelse for 2024/25

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	812.933	1.312.933
Årets resultat	0	5.230	5.230
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>500.000</b>	<b>818.163</b>	<b>1.318.163</b>

## Noter

### 1 Skat af årets resultat

	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Ændring af udskudt skat	46.000	(3.000)
Refusion i sambeskatning	(45.000)	0
	<b>1.000</b>	<b>(3.000)</b>

### 2 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	2.187.104
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>2.187.104</b>
Opskrivninger primo	1.212.896
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>1.212.896</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>3.400.000</b>

Investeringssejendommens lejemål udgør erhvervslejemål og er 100% udlejet. Selskabets ejendom er beliggende i Ebeltoft. Investeringssejendomme er, jf. beskrivelse i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Afkastet for ejendommen er opgjort til 6,7% pr. 30.09.2025 (6,6% pr. 30.09.2024).

En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere dagsværdien med 166 t.kr., mens en reduktion af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge dagsværdien med 193 t.kr. I den regnskabsmæssige værdi er der indregnet 250 m<sup>2</sup> byggeretsmeter af 4.000 kr. pr. m<sup>2</sup> svarende til 1.000 t.kr.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien.

### 3 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2024/25 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2023/24 kr.	Forfald efter 12 måneder 2024/25 kr.	Restgæld efter 5 år 2024/25 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	64.167	63.659	694.525	452.581
	<b>64.167</b>	<b>63.659</b>	<b>694.525</b>	<b>452.581</b>

### 4 Personaleforhold

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen. Direktøren har ikke modtaget vederlag.

	2024/25	2023/24
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	0	0

### 5 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Helle Riis Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i investeringsejendommen.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 3.400 t.kr.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning med fradrag af ejendomsomkostninger og eksterne

omkostninger.

#### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning vedrører huslejeindtægter. Huslejeindtægter indregnes i bruttofortjenesten i den periode, som de vedrører.

#### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger mv.

#### **Ejendomsomkostninger**

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

#### **Andre finansielle indtægter**

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

#### **Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder**

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder består af renteomkostninger mv. fra gæld til tilknyttede virksomheder.

#### **Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

#### **Skat**

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

#### **Balancen**

##### **Investerings ejendomme**

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i

normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### **Tilgodehavende og skyldig sambeskatningsbidrag**

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

#### **Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

#### **Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

#### **Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

#### **Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

