

**Ejendomsselskabet DGL # 1 af 1. juli  
2020 ApS**

Marius Jensens Vej 13B

7800 Skive

CVR-nr. 41 46 83 19

**Årsrapport for 2025**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 26. april 2026

---

Paul Søgaard  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2025	10
Balance pr. 31. december 2025	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14
	1

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for Ejendomsselskabet DGL # 1 af 1. juli 2020 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skive, den 26. april 2026

### Direktion

Paul Søgaard

Thomas Corell Lundberg

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet DGL # 1 af 1. juli 2020 ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for Ejendomsselskabet DGL # 1 af 1. juli 2020 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten 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.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aars, den 26. april 2026

RéVision+  
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab  
CVR-nr. 41 69 56 09

René Aagesen  
Statsautoriseret revisor  
mne33212

## Selskabsoplysninger

**Selskabet** Ejendomsselskabet DGL # 1 af 1. juli 2020 ApS  
Marius Jensens Vej 13B  
7800 Skive

CVR-nr.: 41468319

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2025

Hjemsted: Skive

**Direktion** Paul Søgaard  
Thomas Corell Lundberg

**Revisor** RéVision+  
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab  
CVR-nr.: 41695609  
Vestre Boulevard 9  
9600 Aars

**Pengeinstitut** Sparekassen Danmark

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er ejendomsudvikling og salg af ejendomme mv.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2025 udviser et underskud på kr. 129.907, og selskabets balance pr. 31. december 2025 udviser en negativ egenkapital på kr. 134.641.

Selskabet har tabt selskabskapitalen pr. 31. december 2025. Ledelsen er bekendt med sit ansvar om at iværksætte tiltag, således at selskabskapitalen kan reetableres. Det er ledelsens vurdering at selskabskapitalen kan reetableres ved egen indtjening.

Selskabets kapitalgrundlag er fortsat positivt med baggrund i tilkendegivelser fra ejerkredsen.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet DGL # 1 af 1. juli 2020 ApS for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er ændret i forhold til sidste år, men sammenligningstallene er tilpasset.

Årsrapporten for 2025 er aflagt i kr.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

#### *Ændring fra kostpris til dagsværdi på investeringsejendom*

Selskabet har i regnskabsåret ændret anvendt regnskabspraksis for måling af investeringsejendomme. Tidligere er investeringsejendomme målt til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Fremadrettet måles investeringsejendomme til dagsværdi, hvilket vurderes bedre at afspejle ejendommenes reelle værdi og selskabets økonomiske stilling .

Ændringen i regnskabspraksis er foretaget med tilbagevirkende kraft, og sammenligningstallene er tilpasset i overensstemmelse hermed.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Den akkumulerede virkning af praksisændringerne udgør pr. 31. december 2024:

- Årets resultat før skat øges med t.kr. 39.
- Årets skat af praksisændringen udgør t.kr. 15.
- Årets resultat efter skat øges med t.kr. 24.
- Balancesummen forøges med t.kr. 488.
- Egenkapitalen forøges med t.kr. 461.

For 2025 er årets resultat efter skat øget med t.kr. 12, balancesum forøget med t.kr. 501 og egenkapitalen forøget med t.kr. 487 ultimo.

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. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

## Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttoresultat er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

## Anvendt regnskabspraksis

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

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

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

#### Brugstid

#### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme er indregnet til dagsværdi, hvor stigning eller fald i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på ejendommene. Dagsværdien er opgjort ved valuar. Gælden i ejendommene indregnes til amortiseret kostpris.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

### Egenkapital

#### Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### Selskabsskat og udskudt skat

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.

## Anvendt regnskabspraksis

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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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 indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

### Gældsforpligtelser

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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2025

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>83.751</b>	<b>131.263</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>-27.842</u>	<u>0</u>
<b>Resultat før finansielle poster (EBIT)</b>		<b>55.909</b>	<b>131.263</b>
Finansielle indtægter		7.980	2.080
Finansielle omkostninger		<u>-206.037</u>	<u>-257.260</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-142.148</b>	<b>-123.917</b>
Skat af årets resultat	1	<u>12.241</u>	<u>-83.681</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-129.907</u></b>	<b><u>-207.598</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>-129.907</u>	<u>-207.598</u>
		<b><u>-129.907</u></b>	<b><u>-207.598</u></b>

## Balance pr. 31. december 2025

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	2	<u>6.045.000</u>	<u>6.045.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>6.045.000</u></b>	<b><u>6.045.000</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>6.045.000</u></b>	<b><u>6.045.000</u></b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		71.546	63.566
Andre tilgodehavender		<u>40.000</u>	<u>88.057</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>111.546</u></b>	<b><u>151.623</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>10.000</u></b>	<b><u>10.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>121.546</u></b>	<b><u>161.623</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u><u>6.166.546</u></u></b>	<b><u><u>6.206.623</u></u></b>

## Balance pr. 31. december 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		-174.641	-44.734
<b>Egenkapital</b>		<b>-134.641</b>	<b>-4.734</b>
Hensættelse til udskudt skat		15.107	27.348
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>15.107</b>	<b>27.348</b>
Gæld til realkreditinstitutter		2.961.019	2.961.019
Gæld til associerede virksomheder		2.040.000	2.040.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>5.001.019</b>	<b>5.001.019</b>
Banker		318.902	259.868
Leverandører af varer og tjenesteydelser		16.000	58.600
Gæld til associerede virksomheder		29.313	29.313
Anden gæld		860.846	775.209
Deposita		60.000	60.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.285.061</b>	<b>1.182.990</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>6.286.080</b>	<b>6.184.009</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>6.166.546</b>	<b>6.206.623</b>
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2025	40.000	-44.734	-4.734
Årets resultat	0	-129.907	-129.907
<b>Egenkapital 31. december 2025</b>	<b>40.000</b>	<b>-174.641</b>	<b>-134.641</b>

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	40.000	-272.986	-232.986
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	0	435.850	435.850
Korrigeret egenkapital 1. januar 2024	40.000	162.864	202.864
Årets resultat	0	-207.598	-207.598
<b>Egenkapital 31. december 2024</b>	<b>40.000</b>	<b>-44.734</b>	<b>-4.734</b>

## Noter

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	kr.	kr.
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Årets udskudte skat	-12.241	83.681
	<u>-12.241</u>	<u>83.681</u>

## 2 Materielle anlægsaktiver

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2025	5.614.083
Tilgang i årets løb	<u>27.842</u>
Kostpris 31. december 2025	<u>5.641.925</u>
Opskrivninger 1. januar 2025	430.917
Årets opskrivninger	<u>-27.842</u>
Opskrivninger 31. december 2025	<u>403.075</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025</b>	<u><b>6.045.000</b></u>

Ejendommenes værdi vurderes ved anvendelse af en valuar. Regnskabsmæssig værdi af investeringsejendomme ekskl. opskrivning udgør kr. 5.641.925

## 3 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u>	<u>Gæld</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Restgæld</u>
	<u>1. januar 2025</u>	<u>31. december 2025</u>	<u>næste år</u>	<u>efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	2.961.019	2.961.019	0	2.961.019
Gæld til associerede virksomheder	<u>2.040.000</u>	<u>2.040.000</u>	<u>0</u>	<u>2.040.000</u>
	<u><b>5.001.019</b></u>	<u><b>5.001.019</b></u>	<u><b>0</b></u>	<u><b>5.001.019</b></u>



## Noter

### 4 Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser pr. 31. december 2025.

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 2.961, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør t.kr. 6.045.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 529, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver. Ejerpantebreve er deponeret til sikkerhed for bankgæld udgørende t.kr. 319 pr. 31. december 2025.

Til sikkerhed for ethvert mellemværende med ejerforeningen Tofthøjen er der tinglyst pant på i alt nom. t.kr. 10.