

---

# EJENDOMSSELSKABET GOTLANDSVEJ 15 ApS

**CVR-nr.: 31051959**

Gotlandsvej 15  
8700 Horsens

Årsrapport  
1. januar 2025 - 31. december 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**26/02/2026**

---

**Bent Agerbo**  
Dirigent

---



**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Egenkapitalopgørelse

Noter

## Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** EJENDOMSSELSKABET GOTLANDSVEJ 15 ApS  
Gotlandsvej 15  
8700 Horsens  
e-mailadresse: mail@gerstenfekdt.dk  
CVR-nr.: 31051959  
Regnskabsår: 01/01/2025 - 31/12/2025

**Revisor** Revisto I/S  
Sandøvej 1 B  
8700 Horsens  
DK Danmark  
CVR-nr.: 26730597  
P-enhed: 1009256039

## Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2025 - 31. december 2025 for EJENDOMSELSKABET GOTLANDSVEJ 15 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 23/02/2026

### Direktion

Per Kongsgaard Kristensen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Gotlandsvej 15 ApS

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for EJENDOMSSELSKABET GOTLANDSVEJ 15 ApS for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven. Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Grundlag for konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for EJENDOMSSELSKABET GOTLANDSVEJ 15 ApS for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven. Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Ledelsens ansvar for regnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet. Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen. Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen. I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation. Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven. Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Horsens, den 23/02/2026

Revisto I/S  
CVR-nr.: 26730597  
Lars Schou, mne9748  
statsautoriseret revisor

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabets aktivitet er udlejning af ejendommen Gotlandsvej 15, 8700 Horsens, samt investering i værdipapirer.

## Anvendt regnskabspraksis

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

Den anvendte regnskabspraksis er ændret i forhold til foregående periode.

Den anvendte regnskabspraksis er ændret i forhold til tidligere år. Som følge af lovændring, kan opskrivning af investeringsejendomme ikke længere førs direkte på egenkapitalen, men skla føre over resultatopgørelsen. Regnskabspraksis er tilpasset i overensstemmelse hermed.

Sammenligningstal er tilpasset.

Bortset herfra er regnskabspraksis uændret.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved udlejning af ejendommen medtages for den periode ejendommen har været udlejet i året.

#### Bruttoresultatet

Bruttoresultatet fremkommer som nettoomsætningen med fradrag af ejendommens driftsomkostninger.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommen og administration mv.

#### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og – omkostninger.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og 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 poster direkte på egenkapitalen.

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Ejendom måles til dagsværdi. Dette sker ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel med et forrentningskrav på ca. 7%.

Afskrivningsgrundlaget er dagsværdi primo med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurderinger af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

Bygninger: brugstid 50 år, restværdi 50%

Der afskrives ikke på grunde.

Ejendommen vurderes efterfølgende til dagsværdi, og er dagsværdien højere foretages der opskrivning til denne værdi. Opskrivningen indregnes i resultatopgørelsen.

Der afsættes udskudt skat af opskrivningen.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender optages til nominal værdi efter hensættelse til eventuelt tab.

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

**Værdipapirer**

Noterede værdipapirer optages til kursværdien på balancedagen.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger er optaget til nominel værdi, og omfatter indestående i pengeinstitut.

**Udbytte**

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtigelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling. Udbytte som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

**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.

Udskudt skat opgøres efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Udskudte skatteaktiver værdiansættes til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres. Udskudt skat opgøres på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

**Gældsforpligtelser**

Gæld er opgjort til amortiseret kostpris, hvilket for korte og uforrentede eller variabelt forrentede gældsforpligtelser svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. jan. 2025 - 31. dec. 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>		<b>550.195</b>	<b>568.048</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-38.700	-38.700
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>511.495</b>	<b>529.348</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		38.700	38.700
Andre finansielle indtægter		187.646	109.650
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>737.841</b>	<b>638.998</b>
Skat af årets resultat		-166.662	-146.006
<b>Årets resultat</b>		<b>571.179</b>	<b>531.692</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		1.700.000	500.000
Overført resultat		-1.128.821	31.692
<b>I alt</b>		<b>571.179</b>	<b>531.692</b>

## Balance 31. december 2025

### Aktiver

	Note	2025	2024
		kr.	kr.
Grunde og bygninger		4.500.000	4.500.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>1</b>	<b>4.500.000</b>	<b>4.500.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>4.500.000</b>	<b>4.500.000</b>
Tilgodehavende skat		3.469	3.445
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>3.469</b>	<b>3.445</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		1.324.052	1.203.531
<b>Værdipapirer og kapitalandele i alt</b>		<b>1.324.052</b>	<b>1.203.531</b>
Likvide beholdninger		690.697	719.764
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>2.018.218</b>	<b>1.926.740</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>6.518.218</b>	<b>6.426.740</b>

## Balance 31. december 2025

### Passiver

	Note	2025	2024
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Reserve for opskrivninger		0	0
Overført resultat		3.142.971	4.271.789
Forslag til udbytte		1.700.000	500.000
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>4.967.971</b>	<b>4.896.792</b>
Hensættelse til udskudt skat		990.000	990.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>990.000</b>	<b>990.000</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		21.176	16.951
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		163.217	149.094
Skyldig moms og afgifter		73.147	74.540
Periodeafgrænsningsposter		162.307	158.963
Deposita		140.400	140.400
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>560.247</b>	<b>539.948</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>560.247</b>	<b>539.948</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>6.518.218</b>	<b>6.426.740</b>

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

### Note

2

## Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2025 - 31. dec. 2025

	Registreret kapital mv. opskrivninger	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	125.000	3.006.795	1.264.997	500.000	4.896.792
Betalt udbytte				-500.000	-500.000
Årets resultat			-1.128.821	1.700.000	571.179
Opløsning af tidligere års opskrivning		-3.006.795	3.006.795		0
Egenkapital, ultimo	125.000	0	3.142.971	1.700.000	4.967.971

## Noter

### 1. Materielle anlægsaktiver i alt

	<b>Grunde og bygninger kr.</b>
Kostpris primo	3.610.382
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>3.610.382</b>
Opskrivninger primo	3.854.868
Årets opskrivning	38.700
	<b>3.893.568</b>
Af- og nedskrivning primo	-2.965.250
Årets afskrivning	-38.700
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<b>-3.003.950</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>4.500.000</b>

### 2. Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Ved beregning af dagsværdien er der følgende forudsætninger anvendt:

Ejendommen forventes udlejet til den nuværende leje, og der forventes ingen tomgang.

Der er sat et afkastskrav på ca. 6 % p.a.

Der forventes ikke væsentlig større vedligeholdelsesarbejder i den nærmeste fremtid.

Hvis ejendommen ikke var optaget til dagsværdi ville den regnskabsmæssige værdi have været t.kr. 2.643.

### 3. Oplysning om eventualforpligtelser

Som følge af sambeskatning er der solidarisk hæftelse for selskabsskat og kildeskat af udbytter mv.

### 4. Oplysning om aktiver eller forpligtelser, der indregnes til dagsværdi

Noterede værdipapirer er optaget til dagsværdi pr. 31.12. 2025. Urealiseret avance udgør t.kr. 117.

**5. Information om gennemsnitligt antal ansatte**

	<b>2025</b>
Gennemsnitligt antal ansatte	1