

**Ejd.selskabet Ågade ApS**

**Mosevej 6, 7160 Tørring**

---

**Årsrapport for**

**1. januar - 31. december 2024**

---

**CVR-nr. 37 93 79 59**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29. april 2025.

---

**Thomas Nørum**  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

Side

**Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

**Selskabsoplysninger**

- 3 Selskabsoplysninger

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024**

- 4 Anvendt regnskabspraksis
- 7 Resultatopgørelse
- 8 Balance
- 10 Egenkapitalopgørelse
- 11 Noter

## Ledespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Ejd.selskabet Ågade ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2024 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tørring, den 29. april 2025

### Direktion

Thomas Nørum  
Direktør

### Bestyrelse

Palle Lund  
Formand

Jan Helbech Therkildsen

Thomas Nørum

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til ledelsen i Ejd.selskabet Ågade ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejd.selskabet Ågade ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet 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 Dem 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 Deres 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, De 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.

Tørring, den 29. april 2025

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Lene Minor Brødsgaard  
statsautoriseret revisor  
mne32857

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Ejd.selskabet Ågade ApS Mosevej 6 7160 Tørring
	CVR-nr.: 37 93 79 59
	Stiftet: 10. august 2016
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Palle Lund, Formand Jan Helbech Therkildsen Thomas Nørum
<b>Direktion</b>	Thomas Nørum, Direktør
<b>Revisor</b>	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Bredgade 29 7160 Tørring

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ejd.selskabet Ågade ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### 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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, omkostninger vedrørende investeringsejendom samt eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 18.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### 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 finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der 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

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet 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 en afkastbaseret model som 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, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdireguleringer af investeringsejendomme”.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Egenkapital

#### Udbytte

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 og for betalte acontoskatter.

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 i de respektive lande, 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

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>554.553</b>	<b>604.740</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	-210.000	-775.000
Andre finansielle indtægter	5.849	351
3 Øvrige finansielle omkostninger	-291.970	-267.117
<b>Resultat før skat</b>	<b>58.432</b>	<b>-437.026</b>
Skat af årets resultat	-13.090	95.057
<b>Årets resultat</b>	<b>45.342</b>	<b>-341.969</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	450.000	0
Disponeret fra overført resultat	-404.658	-341.969
<b>Disponeret i alt</b>	<b>45.342</b>	<b>-341.969</b>

**Balance 31. december**

---

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
4 Investeringsejendomme	<u>11.140.000</u>	<u>11.350.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>11.140.000</u>	<u>11.350.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>11.140.000</u></b>	<b><u>11.350.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Likvide beholdninger	<u>649.586</u>	<u>440.978</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>649.586</u></b>	<b><u>440.978</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>11.789.586</u></b>	<b><u>11.790.978</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	60.000	60.000
Overført resultat	3.880.013	4.284.671
Foreslået udbytte for regnskabsåret	450.000	0
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>4.390.013</u></b>	<b><u>4.344.671</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	775.964	822.164
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>775.964</u></b>	<b><u>822.164</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	6.430.000	6.430.000
Deposita	150.900	151.700
5 Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>6.580.900</u>	<u>6.581.700</u>
Modtagne forudbetalinger fra kunder	15.850	14.950
Leverandører af varer og tjenesteydelser	19.700	8.500
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	5.869	5.869
Selskabsskat	1.290	13.124
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>42.709</u>	<u>42.443</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>6.623.609</u></b>	<b><u>6.624.143</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>11.789.586</u></b>	<b><u>11.790.978</u></b>

- 1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter
- 2 Oplysninger om dagsværdi
- 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

**Egenkapitalopgørelse**

	Virksomhedskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	60.000	4.626.640	0	4.686.640
Årets overførte overskud eller underskud	0	-341.969	0	-341.969
Egenkapital 1. januar 2024	60.000	4.284.671	0	4.344.671
Årets overførte overskud eller underskud	0	-404.658	450.000	45.342
	<b>60.000</b>	<b>3.880.013</b>	<b>450.000</b>	<b>4.390.013</b>

## Noter

### 1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten består i at drive udlejningsejendom og dermed beslægtet virksomhed.

### 2. Oplysninger om dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Dagsværdi 31. december 2024	11.140.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>-210.000</u>

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>3. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	291.970	267.117
	<u>291.970</u>	<u>267.117</u>

	<u>31/12 2024</u>	<u>31/12 2023</u>
<b>4. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2024	7.575.201	7.575.201
<b>Kostpris 31. december 2024</b>	<u>7.575.201</u>	<u>7.575.201</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2024	3.774.799	4.549.799
Årets regulering til dagsværdi	<u>-210.000</u>	<u>-775.000</u>
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2024</b>	<u>3.564.799</u>	<u>3.774.799</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024</b>	<u>11.140.000</u>	<u>11.350.000</u>

Selskabets investeringsejendomme består af to boligejendomme på i alt 720 m<sup>2</sup> beliggende Tørring.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Den anvendte afkastmodel, som har været anvendt konsistent i mange år, indeholder følgende hovedelementer:

- Aktuel lejeindtægt
- +/- Reguleringer til lejen
- Vedligeholdelsesomkostninger
- Driftsomkostninger

## Noter

---

### 4. Investeringsejendomme (fortsat)

- Administration
- = Reguleret driftsresultat
- / Afkastprocent
- = Bruttoværdi

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	<u>31/12 2024</u>	<u>31/12 2023</u>
Afkastkrav bolig (%)	5,75	5
Leje pr. m2 for beboelsesejendomme: (kr.)	910	910
Boligejendomme er fastsat til en gennemsnitlig værdi på (kr/m2)	15.472	15.764

Herudover er der anvendt følgende forudsætninger:

- For boligejendommen beliggende i Tørring er der forudsat en udlejningsprocent på 100%.

#### Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 11.140 t.kr. pr. 31. december 2024. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med 1.012 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 1.237 t.kr.

## Noter

---

### 5. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2024	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 31/12 2024
Gæld til realkreditinstitutter	6.430.000	0	6.430.000
Deposita	150.900	0	150.900
	<b>6.580.900</b>	<b>0</b>	<b>6.580.900</b>

Af virksomhedens samlede gæld forfalder 0 t.kr. efter mere end 5 år efter balancetidspunktet.

### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 6.430 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 11.140 t.kr.