

# EJENDOMSINTERESSENTSKABET ÅLBORGVEJ 2 BLOKHUS

c/o 30708 Newsec PAM Denmark A/S, Lyngby Hovedgade 4, 2800 Kongens Lyngby  
CVR-nr.: 16 13 42 79

Årsrapport 2025

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på virksomhedens  
ordinære generalforsamling, den 9. april 2026

---

Jan Godballe Børjesson

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Vestre Ringgade 28  
DK-8000 Aarhus C  
CVR-nr. 45 71 93 75

Tlf.: 89 30 78 00  
aarhus@bdo.dk  
www.bdo.dk

The BDO logo is positioned on a large red triangle that points towards the top right corner of the page. The logo itself consists of the letters 'BDO' in a bold, white, sans-serif font, with a vertical bar to the left of the 'B' and a horizontal bar below the 'O'.

**BDO**

# Indholdsfortegnelse

## **Virksomhedsoplysninger**

[Virksomhedsoplysninger](#) 3

## **Erklæringer**

[Ledespåtegning](#) 4

[Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger](#) 5

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

[Resultatopgørelse](#) 6

[Balance](#) 7

[Egenkapitalopgørelse](#) 8

[Noter](#) 9-10

[Anvendt regnskabspraksis](#) 11-12

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, en danskejet revisions- og rådgivningsvirksomhed, er medlem af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og en del af det internationale BDO netværk bestående af uafhængige medlemsfirmaer.

## Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** EJENDOMSINTERESSENTSKABET ÅLBORGVEJ 2 BLOKHUS  
c/o 30708 Newsec PAM Denmark A/S  
Lyngby Hovedgade 4  
2800 Kongens Lyngby

CVR-nr.: 16 13 42 79  
Stiftet: 1. september 2017  
Kommune: Lyngby-Taarbæk  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Daglig ledelse** Lis Lotte Kjølhede  
Jan Godballe Børjesson

**Interesser** ApS SM NR. 79  
ApS SM NR. 80

**Revisor** BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Vestre Ringgade 28  
8000 Aarhus C

# Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for EJENDOMSINTERESSENTSKABET ÅLBORGVEJ 2 BLOKHUS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Ledelsen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 9. april 2026

Daglig ledelse:

\_\_\_\_\_  
Lis Lotte Kjølhede

\_\_\_\_\_  
Jan Godballe Børjesson

# Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

## Til ejerne af EJENDOMSINTERESSENTSKABET ÅLBORGVEJ 2 BLOKHUS

Vi har opstillet årsregnskabet for EJENDOMSINTERESSENTSKABET ÅLBORGVEJ 2 BLOKHUS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 på grundlag af virksomhedens bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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.

Aarhus, den 9. april 2026

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 45 71 93 75

Morten Trap Olesen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne35625

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2025 kr.	2024 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>676.113</b>	<b>467.664</b>
Finansielle indtægter	17.083	0
Finansielle omkostninger	-72	-2.650
<b>Årets resultat</b>	<b>693.124</b>	<b>465.014</b>
<b>Resultatfordeling</b>		
ApS SM NR. 80	462.083	310.009
ApS SM NR. 79	231.041	155.005
<b>Resultatfordeling i alt</b>	<b>693.124</b>	<b>465.014</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Investeringsejendomme		9.950.000	10.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>9.950.000</b>	<b>10.000.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>9.950.000</b>	<b>10.000.000</b>
Mellemregning Ejendomsinteressentskabet Torvet 12		750.970	750.970
Andre tilgodehavender		12.036	0
Periodeafgrænsningsposter		25.037	22.712
<b>Tilgodehavender</b>		<b>788.043</b>	<b>773.682</b>
Likvider		258.698	205.399
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.046.741</b>	<b>979.081</b>
<b>Aktiver</b>		<b>10.996.741</b>	<b>10.979.081</b>

### Passiver

<b>Egenkapital</b>		<b>8.727.338</b>	<b>8.679.688</b>
Hensættelse til udskudt skat		2.018.972	2.023.498
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>2.018.972</b>	<b>2.023.498</b>
Deposita		111.240	111.240
Langfristede gældsforpligtelser	1	111.240	111.240
Leverandører af varer og tjenesteydelser		40.786	31.849
Anden gæld		98.405	132.806
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>139.191</b>	<b>164.655</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>250.431</b>	<b>275.895</b>
<b>Passiver</b>		<b>10.996.741</b>	<b>10.979.081</b>

Virksomhedens væsentligste aktiviteter 2

Medarbejderforhold 3

## Egenkapitalopgørelse

	2025 kr.	2024 kr.
<b>ApS SM NR. 80</b>		
Egenkapital 1. januar	5.800.876	5.884.139
Årets resultatandel	462.083	310.009
Årets hævnning	-400.000	-600.000
Regulering af udskudt skat	-3.017	-65.973
Årets værdiregulering på ejendomme	-33.333	266.667
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>5.826.609</b>	<b>5.794.842</b>
<b>ApS SM NR. 79</b>		
Egenkapital 1. januar	2.887.864	2.929.494
Årets resultatandel	231.041	155.005
Årets hævnning	-200.000	-300.000
Regulering af udskudt skat	-1.509	-32.986
Årets værdiregulering på ejendomme	-16.667	133.333
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>2.900.729</b>	<b>2.884.846</b>
<b>Samlet egenkapital 31. december</b>	<b>8.727.338</b>	<b>8.679.688</b>

## Noter

kr.	Investeringsjendomi
Kostpris 1. januar 2025	3.309.852
<b>Kostpris 31. december 2025</b>	<b>3.309.852</b>
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2025	6.690.148
Årets værdireguleringer	-50.000
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2025</b>	<b>6.640.148</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025</b>	<b>9.950.000</b>

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

kr.	Erhvervsjendom
Dagsværdi 31. december 2025	9.950.000
Årets værdiregulering i egenkapitalen	-50.000

### Dagsværdi for erhvervsjendom

Ejendommen er en erhvervsjendom beliggende i Blokhus og er fuldt udlejet til tredjemænd, som består af et større retaillejemål samt en restauration. Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Det gennemsnitlige driftsafkast vurderes at udgøre 698 tkr., hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje på 804 tkr. svarende til ca. 1.667 kr. pr. kvadratmeter, årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 106 tkr. samt en forudsætning om fuld udleje.

Ved beregningen er anvendt et afkastkrav på 7 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for denne type ejendomme i turistområder i Jammerbugten.

Ændringer i afkastkravssatsen har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommen. En stigning i afkastkravet fører til et fald i markedsværdien. En ændring af afkastkravene på +/-0,50 %-point vil betyde, betyde en ændring i ejendommens markedsværdi på hhv. -646 tkr. og +785 tkr.

## 1 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	31/12 2025 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2024 gæld i alt
Deposita	111.240	0	111.240	111.240
	<b>111.240</b>	<b>0</b>	<b>111.240</b>	<b>111.240</b>

Den langfristede gældsforpligtelse består af modtaget huslejedeposita.

Eventuelle tilbagebetalinger af huslejedeposita ved fraflytning modsvares stort set af nye indbetalinger ved indflytninger i det samme lejemål. Derfor er der ikke opgjort en andel af gælden som kortfristet. Det forventes med samme begrundelse, at restgælden om 5 år er stort set den samme.

## Noter

### 2 | Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af ejendommen beliggende Torvet 4,6,8 og 10 i Blokhus.

	2025	2024
--	------	------

### 3 | Medarbejderforhold

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:

	1	1
--	---	---

EJENDOMSINTERESSESKABET ÅLBORGVEJ 2 BLOKHUS | Noter

10

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for EJENDOMSINTERESSENTSKABET ÅLBORGVEJ 2 BLOKHUS for 2025 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Resultatopgørelsen

#### Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler, tab på debitorer mv.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

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

#### Skat af årets resultat

Da virksomheden er personligt ejet, indgår det skattemæssige resultat af virksomheden i indehavernes samlede indkomst- og formueforhold vedrørende regnskabsåret. Årets indkomstskatter indregnes ikke i resultatopgørelsen.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsjendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsjendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsjendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

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

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

#### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## Anvendt regnskabspraksis

### **Skyldig skat og udskudt skat**

Udskudt skat måles 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 resultatopførelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### **Gældsforpligtelser**

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.