

Ejendomsselskabet Sydjysk A/S

Frøsvej 1, 6630 Rødding

Cvr-nr. 29827060

Årsrapport 2025

Regnskabsperiode: 01.01.2025– 31.12.2025

Godkendt på selskabets generalforsamling,
den 23.02.2026

Dirigent

Max S. Hovedskov

CVR-nr. 29827060

Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis.....	9
Resultatopgørelse for 2025	12
Balance pr. 31.12.2025.....	13
Egenkapitalopgørelse	15
Noter.....	16

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed
Ejendomselskabet Sydjysk A/S
Frøsvej 1
6630 Rødding

CVR-nr.: 29827060
Hjemsted: Vejen
Regnskabsår: 01.01.2025-31.12.2025

Telefonnummer: 74 99 74 99
E-mailadresse: info@sjspar.dk

Bestyrelse
Heidi Dahl Linding, formand
Erik Johannsen
Max Hovedskov

Direktion
Susanne Harbo Jensen

Revisor
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
Skibbroen 16
6200 Aabenraa

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2025 – 31.12.2025 for Ejendomsselskabet Sydjysk A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2025 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2025 – 31.12.2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rødding, den 23.02.2026

Direktion

Susanne Harbo Jensen

Bestyrelse

Heidi Dahl Linding
formand

Erik Johannsen

Max Hovedskov

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Sydjysk A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Sydjysk A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2025, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter 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 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

Vi er uafhængige af virksomheden i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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 virksomhedens 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 virksomheden, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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 virksomhedens 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 virksomhedens 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 konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at virksomheden 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 bl.a. 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.

Aabenraa, den 23.02.2026

EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 30 70 02 28

Jon Midtgaard
Statsautoriseret revisor
mne28657

Martin Heiredal
Statsautoriseret revisor
mne51506

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Ejendomsselskabet Sydjysk A/S' hovedaktivitet er at drive udlejning af erhvervsjendomme og anden efter bestyrelsens skøn dermed beslægtet virksomhed.

Usædvanlige forhold

Ejendomsselskabet Sydjysk A/S har i 2025 købt en byggegrund på Porten 9 i Sønderborg. Byggegrunden er købt til brug for opførelse af et 1220 m² nyt kontor (ny afdeling i Sønderborg). Der er foretaget projektering af byggeriet i 2025, mens opstart af selve byggeriet først finder sted i løbet af 2026.

Som tilskud til opførelse af nyt domicil på Porten 9 i Sønderborg og til brug for forbedring af kapitalforholdene, har Sydjysk Sparekasse ydet Ejendomsselskabet Sydjysk A/S et tilskud på 50 mio. kr. i 2025. Tilskuddet er ydet i henhold til selskabsskattelovens §31D.

I 2025 er der foretaget af- og nedskrivninger i Ejendomsselskabet Sydjysk A/S på i alt 2,8 mio. kr., hvoraf 2 mio. kr. vedrører Porten 9 i Sønderborg. Nedskrivningen er beregnet ud fra en vurderet slutværdi af byggeriet samt en afkastprocent på 7,25%. Nedskrivningen svarer til udført arbejde pr. 31.12.2025 (eksklusive grundkøb).

Ultimo 2025 har Ejendomsselskabet Sydjysk A/S desuden købt et mindre grundstykke beliggende ved Rødding Torvet.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Ejendomsselskabet Sydjysk A/S har i 2025 realiseret et underskud på kr. 832.856 før skat og et underskud efter skat på kr. 1.181.916. Til sammenligning blev der realiseret et underskud før skat i 2024 på kr. 1.633.906 og et underskud efter skat på kr. 1.874.660.

Årets resultat kan i det væsentligste forklares ved nedskrivning af Porten 9 i Sønderborg.

Årets resultat er påvirket af færre renteudgifter i 2025 end i 2024, hvilket skyldes et koncernstilskud fra Sydjysk Sparekasse på 50 mio. kr.

Dette taget i betragtning, anses resultat for tilfredsstillende.

Egenkapitalen udgør pr. 31.12.2025 kr. 53.411.718 mod 31.12.2024 hvor egenkapitalen udgjorde kr. 4.527.034. Egenkapitalen er påvirket af koncerntilskuddet fra moder på 50 mio. kr.

Aktiviteterne i 2025 har primært bestået i udlejning af ejendomme.

Begivenheder efter balancedagen

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

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Selskabet er 100% ejet af Sydjysk Sparekasse, hvorfor regnskabspraksis for måling af ejendomme er tilpasset regnskabspraksis for kreditinstitutter.

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

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning valgt IAS 11/IAS 18.

Nettoomsætningen består af lejeindtægter. Lejeindtægter indregnes i den periode som lejen vedrører.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger forbundet med drift af virksomhedens ejendomme, som vedligehold, administration, revision og diverse gebyrer.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter honorar til bestyrelsen.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest, og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Endvidere består af- og nedskrivninger af stigninger i omvurderet værdi, der modsvarer en værdinedgang, der tidligere er indregnet i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger.

Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger består af rentekomkostninger.

Skat

Årets skat, som 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 modervirksomheden. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Selskabets ejendomme fungerer som domicilejendomme for moderselskabet Sydjysk Sparekasse, og er klassificeret som grunde og bygninger.

Grunde og bygninger måles efter første indregning til omvurderet værdi, som er dagsværdien på omvurderingstidspunktet med fradrag af efterfølgende akkumulerede af- og nedskrivninger. Omvurderingsværdien revurderes årligt ved anvendelse af afkastmetoden og beregnes på baggrund af ejendommens driftsafkast og forrentningskrav. Der har ikke medvirket eksterne eksperter i forbindelse med værdiansættelse af grunde og bygninger.

Stigninger i omvurderet værdi indregnes under opskrivningshenlæggelser under egenkapitalen, medmindre stigningen modsvarer en værdinedgang, der tidligere er indregnet i resultatopgørelsen. Fald i omvurderet værdi indregnes i resultatopgørelsen, medmindre der er tale om tilbageførsler af tidligere foretagne opskrivninger under egenkapitalen.

Afskrivningsgrundlaget er kostprisen med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid eller dagsværdien. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

- Bygninger 50 år

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitut og indregnes til nominal værdi.

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser, som omfatter gæld til tilknyttede virksomheder (kreditinstitut) og leverandørgæld, indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdi.

Resultatopgørelse for 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Nettoomsætning		3.924.205	4.162.448
Andre driftsindtægter		1.951	1.868
Andre eksterne omkostninger		<u>-202.760</u>	<u>-190.358</u>
Bruttofortjeneste		3.723.396	3.973.958
Personaleomkostninger	1	-21.667	-30.000
Af- og nedskrivninger	2	<u>-2.793.775</u>	<u>-3.102.526</u>
Resultat af primær drift		907.954	841.432
Finansielle omkostninger	3	<u>-1.740.810</u>	<u>-2.475.338</u>
Resultat før skat		-832.856	-1.633.906
Skat af årets resultat	4	<u>-349.060</u>	<u>-240.754</u>
Årets resultat		<u>-1.181.916</u>	<u>-1.874.660</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>-1.181.916</u>	<u>-1.874.660</u>
I alt		<u>-1.181.916</u>	<u>-1.874.660</u>

Balance pr. 31.12.2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Grunde og bygninger		<u>47.393.490</u>	<u>44.366.378</u>
Materielle anlægsaktiver	5	<u>47.393.490</u>	<u>44.366.378</u>
Anlægsaktiver		<u>47.393.490</u>	<u>44.366.378</u>
Likvide beholdninger		<u>5.290.080</u>	<u>0</u>
Andre tilgodehavender		<u>1.103.247</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver		<u>6.393.327</u>	<u>0</u>
Aktiver i alt		<u>53.786.817</u>	<u>44.366.378</u>

Balance pr. 31.12.2025

	Note	2025	2024
		kr.	kr.
Virksomhedskapital		1.500.000	1.500.000
Reserve for opskrivninger		592.600	526.000
Overført overskud eller underskud		<u>51.319.118</u>	<u>2.501.034</u>
Egenkapital		<u>53.411.718</u>	<u>4.527.034</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		26.039	238.332
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	39.360.258
Skyldig sambeskatningsbidrag		<u>349.060</u>	<u>240.754</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>375.099</u>	<u>39.839.344</u>
Gældsforpligtelser		<u>375.099</u>	<u>39.839.344</u>
Passiver i alt		<u>53.786.817</u>	<u>44.366.378</u>
Eventualforpligtelser	6		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	7		
Sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse

	2025	2024
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Virksomhedskapital	1.500.000	1.500.000
Reserve for opskrivninger	592.600	526.000
Koncerttilskud	50.000.000	0
Overført resultat primo	2.501.034	4.375.694
Årets resultat	<u>-1.181.916</u>	<u>-1.874.034</u>
Egenkapital	<u>53.411.718</u>	<u>4.527.034</u>

Noter

	2025	2024
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
1. Personalemkostninger		
Gager, løn og honorar	<u>21.667</u>	<u>30.000</u>
	<u>21.667</u>	<u>30.000</u>
Det gennemsnitlige antal beskæftigede i regnskabsåret omregnet til heltidsbeskæftigede	<u>0</u>	<u>0</u>
2. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	402.500	1.035.526
Nedskrivninger på materielle anlægsaktiver	2.510.000	2.067.000
Tilbageførte nedskrivninger på materielle anlægsaktiver	<u>-118.725</u>	<u>0</u>
	<u>2.793.775</u>	<u>3.102.526</u>
3. Finansielle omkostninger		
Andre kreditorer	128	0
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	<u>1.740.682</u>	<u>2.475.338</u>
	<u>1.740.810</u>	<u>2.475.338</u>
4. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	<u>349.060</u>	<u>240.754</u>
	<u>349.060</u>	<u>240.754</u>

Noter

	Grunde og bygninger <u>kr.</u>
5. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	91.998.241
Tilgang	5.754.287
Afgang	<u>0</u>
Kostpris ultimo	<u>97.752.528</u>
Værdireguleringer primo	-47.631.863
Årets nedskrivninger	-2.510.000
Tilbageførte nedskrivninger	118.725
Årets opskrivninger	66.600
Årets afskrivninger	<u>-402.500</u>
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>-50.359.038</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>47.393.490</u>

Alle ejendomme fungerer som domicilejendomme for Sydjysk Sparekasse, og er beliggende i Syddanmark.

Det vægtede gennemsnit af de afkastprocenter, der er lagt til grund ved fastsættelse af de enkelte ejendommers omvurderede værdi, udgør 7,5% (spænd fra 6,0% - 8,0%). For 2024 udgjorde det vægtede gennemsnit 7,5%. En stigning i afkast-procenten på 1%-point vil medføre en reduktion i den omvurderede værdi på -9.052 t.kr.

6. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Sydjysk Sparekasse 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 sambeskattede selskaber. Sambeskatningsbidraget til Sydjysk Sparekasse udgør 349.060 kr. for 2025.

7. Nærtstående parter

Sydjysk Sparekasse ejer alle aktier i selskabet og har dermed bestemmende indflydelse herpå.

Transaktioner mellem nærtstående parter og Ejendomsselskabet Sydjysk A/S i 2025:
Ejendomsselskabet Sydjysk A/S udlejer alle ejendomme til Sydjysk Sparekasse.
Sydjysk Sparekasse udlejer grund og arbejdskraft til Ejendomsselskabet Sydjysk A/S, ligesom sparekassen stiller finansiering til rådighed for Ejendomsselskabet Sydjysk A/S.

Transaktioner med nærtstående er gennemført på markedsvilkår.

8. Sikkerhedsstillelser

Ingen.