

# Sundsholmen 4 ApS

Sundsholmen 6, 9400 Nørresundby

CVR-nr. 37 30 43 60

## Årsrapport

2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. februar 2026.

---

Henrik Høgholm Jensen  
Dirigent

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2025</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	11

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2025 for Sundsholmen 4 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2025 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nørresundby, den 23. februar 2026

**Direktion**

Henrik Høgholm Jensen

**Til anpartshaveren i Sundsholmen 4 ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Sundsholmen 4 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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.

Aalborg, den 23. februar 2026

**Redmark**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 29 44 27 89

**Jens Palsgård Nørgaard**

statsautoriseret revisor  
mne34289

**Selskabet** Sundsholmen 4 ApS  
Sundsholmen 6  
9400 Nørresundby

CVR-nr.: 37 30 43 60  
Hjemsted: Aalborg  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion** Henrik Høgholm Jensen

**Revisor** Redmark  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Hasseris Bymidte 6  
9000 Aalborg

**Bankforbindelse** Danske Bank

**Modervirksomhed** Høgholm Holding, Aalborg ApS

**Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at eje fast ejendom, udlejning og udvikling af samme samt dermed beslægtede forretningsområder.

**Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold**

Der har ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabet har modtaget en støtteerklæring fra moderselskabet, som erklærer ikke at ville kræve sit tilgodehavende på t.kr. 969 indfriet de kommende 12 måneder fra statusdagen, med mindre selskabets likviditet tillader dette.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2025 kr.	2024 t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>404.403</b>	<b>309</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	190.227	58
2 Personaleomkostninger	-191.074	-189
<b>Driftsresultat</b>	<b>403.556</b>	<b>178</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	792	1
Andre finansielle indtægter	206	0
3 Øvrige finansielle omkostninger	-160.422	-181
<b>Resultat før skat</b>	<b>244.132</b>	<b>-2</b>
Skat af årets resultat	-53.699	-28
<b>Årets resultat</b>	<b>190.433</b>	<b>-30</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	190.433	0
Disponeret fra overført resultat	0	-30
<b>Disponeret i alt</b>	<b>190.433</b>	<b>-30</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

Note	2025 kr.	2024 t.kr.
<b>Anlægsaktiver</b>		
4 Investeringsejendomme	5.129.000	4.938
Materielle anlægsaktiver i alt	5.129.000	4.938
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>5.129.000</b>	<b>4.938</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	46
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	20.652	20
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	24.112	54
Periodeafgrænsningsposter	16.893	17
Tilgodehavender i alt	61.657	137
Likvide beholdninger	87.623	52
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>149.280</b>	<b>189</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>5.278.280</b>	<b>5.127</b>

## Balance 31. december

### Passiver

Note	2025 kr.	2024 t.kr.
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	50.000	50
Overført resultat	1.064.937	874
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.114.937</b>	<b>924</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	447.682	370
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>447.682</b>	<b>370</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	2.141.202	2.297
Deposita	293.565	267
5 Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.434.767	2.564
5 Kortfristet del af langfristet gæld	140.000	125
Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.250	19
Gæld til tilknyttede virksomheder	993.652	1.007
Anden gæld	126.992	118
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.280.894	1.269
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3.715.661</b>	<b>3.833</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>5.278.280</b>	<b>5.127</b>

- 1 Usikkerhed om going concern
- 7 Oplysninger om dagsværdi
- 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

**1. Usikkerhed om going concern**

Selskabet har modtaget en støtteerklæring fra moderselskabet, som erklærer ikke at ville kræve sit tilgodehavende på t.kr. 969 indfriet de kommende 12 måneder fra statusdagen, med mindre selskabets likviditet tillader dette.

**2. Personaleomkostninger**

	2025 kr.	2024 t.kr.
Lønninger og gager	187.510	185
Andre omkostninger til social sikring	<u>3.564</u>	<u>4</u>
	<b>191.074</b>	<b>189</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>

**3. Øvrige finansielle omkostninger**

Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	39.939	36
Andre finansielle omkostninger	<u>120.483</u>	<u>145</u>
	<b>160.422</b>	<b>181</b>

**4. Investeringsejendomme**

	31/12 2025 kr.	31/12 2024 t.kr.
Kostpris primo	<u>4.639.360</u>	<u>4.639</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>4.639.360</b>	<b>4.639</b>
Regulering til dagsværdi primo	299.413	241
Årets regulering til dagsværdi	<u>190.227</u>	<u>58</u>
<b>Regulering til dagsværdi ultimo</b>	<b>489.640</b>	<b>299</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>5.129.000</b>	<b>4.938</b>

Selskabets investeringsejendomme består af én industriejendom på i alt 914 m<sup>2</sup> beliggende i Nørresundby.

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

#### 4. Investeringsejendomme (fortsat)

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser.

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

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	<u>31/12 2025</u>	<u>31/12 2024</u>
Afkastkrav, erhverv	7,50%	7,50%
Tomgangsprocent, erhverv	0%	0%
Gennemsnitlig resterende lejeperiode, erhverv (år)	1	1

#### Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 5.129 t.kr. pr. 31. december 2025. 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 297 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 52 t.kr.

#### 5. Gældsforpligtelser

	<b>Gæld i alt</b>	<b>Kortfristet del af lang-</b>	<b>Langfristet</b>	<b>Restgæld</b>
	<b>31/12 2025</b>	<b>fristet gæld</b>	<b>gæld</b>	<b>efter 5 år</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Gæld til realkreditinstitutter	2.281.202	140.000	2.141.202	1.654.000
Deposita	293.565	0	293.565	293.565
	<b><u>2.574.767</u></b>	<b><u>140.000</u></b>	<b><u>2.434.767</u></b>	<b><u>1.947.565</u></b>

#### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.281 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør 5.129 t.kr.

**7. Oplysninger om dagsværdi**

	<b>Investerings- ejendomme</b>
	<u>kr.</u>
Dagsværdi ultimo	<u>5.129.000</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>190.227</u>

**8. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.**

Der er ingen eventualforpligtelser.

**Sambeskatning**

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Høgholm Holding, Aalborg ApS som er administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

Årsrapporten for Sundsholmen 4 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.

### **Dagsværdihierarkiet**

Selskabet anvender dagsværdibegrebet til indregning af investeringsejendomme. Dagsværdien defineres som den pris, der kan opnås ved at sælge et aktiv eller skal betales for at overdrage en forpligtelse i en almindelig transaktion på et marked med uafhængige parter. Dagsværdiansættelse tager udgangspunkt i et primært marked. Der er fire niveauer i dagsværdihierarkiet til opgørelse af værdien:

1. Opgørelse ud fra dagsværdi i et tilsvarende marked
2. Opgørelse efter anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer
3. Opgørelse ud fra anerkendte værdiansættelsesmetode og rimelige skøn.
4. Kostpris

Selskabet anvender niveau 3 til beregning af dagsværdi.

## Resultatopgørelsen

### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og omkostninger vedrørende ejendommen samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

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

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

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

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens 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 faktiske nettoindtjening 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.

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

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal 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.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

**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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder" eller "Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder".

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Sundsholmen 4 ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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 nettorealisationsværdi.

**Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 afskrivning 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 nominal værdi.