

ROESGAARD

NÅR OVERBLIK SKABER VÆRDI

Ejendomsselskabet Sønderskovvej 17 ApS

Sønderskovvej 17

8362 Hørning

CVR-nr. 39 04 32 70

Årsrapport for 2025

Opstillet uden revision eller review

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 14/01 2026

Jesper Nicholaisen
dirigent

Roesgaard

Vi forener revision, rådgivning og jura



Indholdsfortegnelse

| | Side |
|---|------|
| Selskabsoplysninger | 1 |
| Ledelsespåtegning | 2 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsrapport | 3 |
| Anvendt regnskabspraksis | 4 |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2025 | 8 |
| Balance pr. 31. december 2025 | 9 |
| Egenkapitalopgørelse | 11 |
| Noter | 12 |

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet Sønderskovvej 17 ApS
Sønderskovvej 17
8362 Hørning

CVR-nr.: 39 04 32 70
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2025
Hjemsted: Skanderborg

Direktion

Jesper Nicholaisen, direktør

Revisor

Roesgaard
Godkendt Revisionsaktieselskab
Sønderbrogade 16
8700 Horsens

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for Ejendomsselskabet Sønderskovvej 17 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hørning, den 12. januar 2026

Direktion

Jesper Nicholaisen
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Sønderskovvej 17 ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Ejendomsselskabet Sønderskovvej 17 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten 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 virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten 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.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Horsens, den 12. januar 2026

Roesgaard

Godkendt Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 37 54 31 28

Dorrit Kirckhoff Hansen
statsautoriseret revisor
mne35838

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Sønderskovvej 17 ApS for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2025 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Periodiserede huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Huslejeindtægter indregnes inklusive moms.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som 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

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2025 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv eller gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der 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.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi på balancedagen. Dagsværdien er opgjort på et velfungerende aktiemarked.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående 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 samt for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Anvendt regnskabspraksis

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

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, 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.

Gældsforpligtelser

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

Prioritetsgæld 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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2025

| | <u>Note</u> | <u>2025</u> kr. | <u>2024</u> kr. |
|--|-------------|-----------------------|-----------------------|
| Bruttofortjeneste | | 803.987 | 829.755 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | | <u>0</u> | <u>278.576</u> |
| Resultat før finansielle poster | | 803.987 | 1.108.331 |
| Finansielle indtægter | 3,4 | 109.468 | 275.462 |
| Finansielle omkostninger | 5 | <u>(183.133)</u> | <u>(272.469)</u> |
| Resultat før skat | | 730.322 | 1.111.324 |
| Skat af årets resultat | 6 | <u>(160.658)</u> | <u>(244.472)</u> |
| Årets resultat | | <u>569.664</u> | <u>866.852</u> |
| Overført resultat | | <u>569.664</u> | <u>866.852</u> |
| | | <u>569.664</u> | <u>866.852</u> |

Balance pr. 31. december 2025

| | <u>Note</u> | <u>2025</u> kr. | <u>2024</u> kr. |
|--|-------------|--------------------------|--------------------------|
| Aktiver | | | |
| Investeringsjendomme | | <u>10.540.114</u> | <u>10.540.114</u> |
| Materielle anlægsaktiver | 7 | <u>10.540.114</u> | <u>10.540.114</u> |
| Anlægsaktiver i alt | | <u>10.540.114</u> | <u>10.540.114</u> |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | <u>1.553.404</u> | <u>693.421</u> |
| Tilgodehavender | | <u>1.553.404</u> | <u>693.421</u> |
| Værdipapirer | 3 | <u>2.714.394</u> | <u>2.658.537</u> |
| Værdipapirer | | <u>2.714.394</u> | <u>2.658.537</u> |
| Likvide beholdninger | | <u>7.737</u> | <u>583.496</u> |
| Omsætningsaktiver i alt | | <u>4.275.535</u> | <u>3.935.454</u> |
| Aktiver i alt | | <u>14.815.649</u> | <u>14.475.568</u> |

Balance pr. 31. december 2025

| | <u>Note</u> | <u>2025</u> kr. | <u>2024</u> kr. |
|--|-------------|--------------------------|--------------------------|
| Passiver | | | |
| Virksomhedskapital | | 50.000 | 50.000 |
| Overført resultat | | <u>6.817.692</u> | <u>6.248.029</u> |
| Egenkapital | | <u>6.867.692</u> | <u>6.298.029</u> |
| Hensættelse til udskudt skat | 8 | <u>1.585.874</u> | <u>1.545.446</u> |
| Hensatte forpligtelser i alt | | <u>1.585.874</u> | <u>1.545.446</u> |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 5.062.661 | 5.349.011 |
| Deposita | | <u>802.700</u> | <u>802.700</u> |
| Langfristede gældsforpligtelser | 9 | <u>5.865.361</u> | <u>6.151.711</u> |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 9 | 258.500 | 221.988 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 13.750 | 13.750 |
| Skyldigt sambeskatningsbidrag | | 120.230 | 142.758 |
| Anden gæld | | <u>104.242</u> | <u>101.886</u> |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | <u>496.722</u> | <u>480.382</u> |
| Gældsforpligtelser i alt | | <u>6.362.083</u> | <u>6.632.093</u> |
| Passiver i alt | | <u>14.815.649</u> | <u>14.475.568</u> |
| Hovedaktivitet | 1 | | |
| Personaleomkostninger | 2 | | |
| Eventualforpligtelser | 10 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 11 | | |

Egenkapitalopgørelse

| | <u>Virksomheds- kapital</u> | <u>Overført resultat</u> | <u>I alt</u> |
|--------------------------------------|---------------------------------|------------------------------|-------------------------|
| Egenkapital 1. januar 2025 | 50.000 | 6.248.028 | 6.298.028 |
| Årets resultat | <u>0</u> | <u>569.664</u> | <u>569.664</u> |
| Egenkapital 31. december 2025 | <u>50.000</u> | <u>6.817.692</u> | <u>6.867.692</u> |

Noter til årsrapporten

1 Hovedaktivitet

Selskabets formål er at eje og udleje ejendommen beliggende Sønderskovvej 17, 8362 Hørning eller anden hermed beslægtet virksomhed.

| | <u>2025</u> | <u>2024</u> |
|--|-----------------------|-----------------------|
| | kr. | kr. |
| 2 Personaleomkostninger | | |
| Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit | <u>0</u> | <u>0</u> |
| 3 Oplysning om dagsværdi | | |
| Værdipapirer | | |
| Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, primo | <u>2.658.537</u> | <u>2.394.773</u> |
| Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen | <u>65.468</u> | <u>273.262</u> |
| Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo | <u>2.714.394</u> | <u>2.658.537</u> |
| 4 Finansielle indtægter | | |
| Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder | 44.000 | 0 |
| Andre finansielle indtægter | 0 | 2.200 |
| Kursreguleringer | <u>65.468</u> | <u>273.262</u> |
| | <u>109.468</u> | <u>275.462</u> |
| 5 Finansielle omkostninger | | |
| Andre finansielle omkostninger | <u>183.133</u> | <u>272.469</u> |
| | <u>183.133</u> | <u>272.469</u> |

Noter til årsrapporten

| | <u>2025</u> | <u>2024</u> |
|---------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| | kr. | kr. |
| 6 Skat af årets resultat | | |
| Årets aktuelle skat | 120.230 | 142.758 |
| Årets udskudte skat | <u>40.428</u> | <u>101.714</u> |
| | <u>160.658</u> | <u>244.472</u> |

7 Aktiver der måles til dagsværdi

| | <u>Investerings- ejendomme</u> |
|--|------------------------------------|
| Kostpris 1. januar 2025 | <u>9.910.710</u> |
| Kostpris 31. december 2025 | <u>9.910.710</u> |
| Værdireguleringer 1. januar 2025 | <u>629.404</u> |
| Værdireguleringer 31. december 2025 | <u>629.404</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025 | <u>10.540.114</u> |

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Selskabets ejendom er en blandet industri-og kontorejendom beliggende i Hørning.

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Tomgangslejen er fastlagt til 0 % af lejeindtægterne.

Driftsomkostningerne udgør 21 % af lejeindtægterne.

Vedligeholdelsesomkostninger udgør 18 % af lejeindtægterne.

Administrationsomkostningerne udgør 2 % af lejeindtægterne.

Noter til årsrapporten

7 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Dagsværdien af investeringsejendomme fastsættes på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommenes forventede driftsresultat og et afkastkrav. Ejendommenes gennemsnitlige driftsresultat de sidste 3 år har været 685 t.kr. Ejendommenes forventede driftsresultat for det kommende år er på 685 t.kr. og forventes at kunne fastholdes de kommende 10-15 år, da disse tager hensyn til risiko for vedligeholdelse mv.

Desuden forventer ledelsen at kunne opnå et afkast på 6,5 %, som er på niveau med det generelle afkastkrav for standard beliggende kontor-/industriejendomme i Aarhus-området. Afkastkravet er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen og kan primært henføres til beliggenhed og stand.

Ejendommene forventes ikke at have alternative anvendelsesmuligheder. Investeringsejendommen er således indregnet til en dagsværdi på $(100/6,5 \% = 15,38 \times 685 \text{ t.kr.}) = 10.540 \text{ t.kr.}$ i lighed med forventningerne.

Realiseret leje udgør 856 kr. pr. m² pr. år.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdivurderingen pr. 31. december 2025 er der anvendt en individuelt fastsat diskonteringsrate og et individuelt fastsat afkastkrav. Det kan opgøres til 6,5 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

| Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav | <u>(0,5)%</u> | <u>Basis</u> | <u>0,5 %</u> |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|------------------|
| | kr. | kr. | kr. |
| Afkastprocent | <u>6,0</u> | <u>6,5</u> | <u>7,0</u> |
| Dagsværdi | <u>11.418.457</u> | <u>10.540.114</u> | <u>9.787.249</u> |
| Ændring i dagsværdi | <u>878.343</u> | <u>0</u> | <u>(752.865)</u> |

Noter til årsrapporten

| | <u>2025</u> kr. | <u>2024</u> kr. |
|---|-------------------------|-------------------------|
| 8 Hensættelse til udskudt skat | | |
| Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2025 | 1.545.446 | 1.443.732 |
| Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen | <u>40.428</u> | <u>101.714</u> |
| Hensættelse til udskudt skat 31. december 2025 | <u>1.585.874</u> | <u>1.545.446</u> |
| Hensættelse til udskudt skat vedrører: | | |
| Materielle anlægsaktiver | <u>1.585.874</u> | <u>1.545.446</u> |
| | <u>1.585.874</u> | <u>1.545.446</u> |

9 Langfristede gældsforpligtelser

| | <u>Gæld</u> <u>1. januar 2025</u> | <u>Gæld</u> <u>31. december</u> <u>2025</u> | <u>Afdrag</u> <u>næste år</u> | <u>Restgæld</u> <u>efter 5 år</u> |
|--------------------------------|--------------------------------------|---|----------------------------------|--------------------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 5.570.999 | 5.321.161 | 258.500 | 4.030.201 |
| Deposita | <u>802.700</u> | <u>802.700</u> | <u>0</u> | <u>0</u> |
| | <u>6.373.699</u> | <u>6.123.861</u> | <u>258.500</u> | <u>4.030.201</u> |

10 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet JN Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 5.321 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør 10.540 t.kr.

Virksomheden har udstedt ejerpantebreve for i alt 514 t.kr. i ovenstående grunde og bygninger, til sikkerhed for bankgæld.

Noter til årsrapporten