

Ejendomsselskabet Jellingvej 9 ApS

Jellingvej 9, 9230 Svenstrup J
CVR-nr. 40 83 61 01

Årsrapport for regnskabsåret 01.10.24 - 30.09.25

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 12.01.26

Mikkel Rodkjær
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Resultatopgørelse	6
Balance	7 - 8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10 - 16

Selskabet

Ejendomsselskabet Jellingvej 9 ApS
Jellingvej 9
9230 Svenstrup J
Telefon: 61 79 31 27
Hjemsted: Svenstrup J
CVR-nr.: 40 83 61 01
Regnskabsår: 01.10 - 30.09

Direktion

Henning Thorsen Larsen
Mikkel Rodkjær

Revisor

Beierholm
Godkendt Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.24 - 30.09.25 for Ejendomsselskabet Jellingvej 9 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og vi erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.25 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.24 - 30.09.25.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svenstrup J, den 6. januar 2026

Direktionen

Henning Thorsen Larsen

Mikkel Rodkjær

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Jellingvej 9 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Jellingvej 9 ApS for regnskabsåret 01.10.24 - 30.09.25 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder oplysning om anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse 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 revisorerets 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aalborg, den 6. januar 2026

Beierholm

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 32 89 54 68

Claus Træholt Bak

Statsaut. revisor

MNE-nr. mne51532

Note	2024/25 DKK	2023/24 DKK
Bruttofortjeneste	1.017.933	962.256
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-31.584	-31.584
Resultat før dagsværdireguleringer	986.349	930.672
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	150.000	322.372
Resultat af primær drift	1.136.349	1.253.044
Finansielle indtægter	7.250	7.412
Finansielle omkostninger	-240.511	-243.404
Resultat før skat	903.088	1.017.052
Skat af årets resultat	-198.800	-224.041
Årets resultat	704.288	793.011
Forslag til resultatdisponering		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	500.000	142.500
Overført resultat	204.288	650.511
I alt	704.288	793.011

AKTIVER

Note		30.09.25 DKK	30.09.24 DKK
	Investeringsejendomme	19.350.000	19.200.000
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	69.184	100.768
2	Materielle anlægsaktiver i alt	19.419.184	19.300.768
	Anlægsaktiver i alt	19.419.184	19.300.768
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	7.119	0
	Andre tilgodehavender	319.998	118.418
	Tilgodehavender i alt	327.117	118.418
	Likvide beholdninger	0	94.618
	Omsætningsaktiver i alt	327.117	213.036
	Aktiver i alt	19.746.301	19.513.804

PASSIVER

Note	30.09.25 DKK	30.09.24 DKK
Selskabskapital	500.000	500.000
Overført resultat	7.354.945	7.150.657
Forslag til udbytte for regnskabsåret	500.000	142.500
Egenkapital i alt	8.354.945	7.793.157
Hensættelser til udskudt skat	1.561.700	1.417.900
Hensatte forpligtelser i alt	1.561.700	1.417.900
3 Gæld til realkreditinstitutter	8.781.150	9.307.145
3 Deposita	184.200	184.200
Langfristede gældsforpligtelser i alt	8.965.350	9.491.345
3 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	530.118	524.228
Gæld til øvrige kreditinstitutter	156.209	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	97.934	28.522
Selskabsskat	34.245	17.006
Anden gæld	45.800	241.646
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	864.306	811.402
Gældsforpligtelser i alt	9.829.656	10.302.747
Passiver i alt	19.746.301	19.513.804
4 Oplysninger om dagsværdi		
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
6 Antal medarbejdere		

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsåret	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.10.23 - 30.09.24				
Saldo pr. 01.10.23	500.000	6.500.146	142.500	7.142.646
Betalt udbytte	0	0	-142.500	-142.500
Forslag til resultatdisponering	0	650.511	142.500	793.011
Saldo pr. 30.09.24	500.000	7.150.657	142.500	7.793.157
Egenkapitalopgørelse for 01.10.24 - 30.09.25				
Saldo pr. 01.10.24	500.000	7.150.657	142.500	7.793.157
Betalt udbytte	0	0	-142.500	-142.500
Forslag til resultatdisponering	0	204.288	500.000	704.288
Saldo pr. 30.09.25	500.000	7.354.945	500.000	8.354.945

1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i udlejning af erhvervsejendommen beliggende Jellingvej 9, 9230 Svenstrup J.

2. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investeringsejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris pr. 01.10.24	16.110.474	197.400
Kostpris pr. 30.09.25	16.110.474	197.400
Af- og nedskrivninger pr. 01.10.24	0	-96.632
Afskrivninger i året	0	-31.584
Af- og nedskrivninger pr. 30.09.25	0	-128.216
Dagsværdireguleringer pr. 01.10.24	3.089.526	0
Dagsværdireguleringer i året	150.000	0
Dagsværdireguleringer pr. 30.09.25	3.239.526	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.09.25	19.350.000	69.184

3. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.09.25	Gæld i alt 30.09.24
Gæld til realkreditinstitutter	530.118	6.887.631	9.311.268	9.831.373
Deposita	0	0	184.200	184.200
I alt	530.118	6.887.631	9.495.468	10.015.573

4. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investeringsejendomme
Dagsværdi pr. 30.09.25	19.350.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	150.000

Investeringsejendomme består af erhvervsudlejningsejendom beliggende i Svenstrup J. Ejendommen er fuldt udlejet til kontor og lagerfaciliteter.

Dagsværdien af investeringsejendommen udgør t.DKK 19.350 pr. 30.09.25. Årets værdiændring udgør t.DKK 150, hvilket er indregnet i resultatopgørelsen.

Dagsværdien (niveau 3 i dagsværdihierakiet) er baseret på et normalt driftsresultat på t.DKK 1.064, og et afkastkrav på 5,5%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 9.379 er der givet pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 19.350.

	2024/25	2023/24
6. Antal medarbejdere		
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	0	0

7. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

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 og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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.

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.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Af- og nedskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Rest- Brugstid, værdi, år procent
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 20

Investerings ejendomme afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Øvrige materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver omfatter andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Øvrige materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.