

Ejendomsfonden Det Gamle Mejeri

Ølufgårdsvej 11, 6715 Esbjerg N
CVR-nr.: 21 76 30 71

Årsrapport 2025

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt af bestyrelsen på
fondens bestyrelsesmøde, den 22. april 2026

Finn Andersen, bestyrelsesformand

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Dokken 8
DK-6700 Esbjerg
CVR-nr. 45 71 93 75

Tlf.: 75 18 16 66
esbjerg@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

Fondsoplysninger	
Fondsoplysninger	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5-7
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning	8-12
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse	13
Balance	14-15
Egenkapitalopgørelse	16
Noter	17-18
Anvendt regnskabspraksis	19-20

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.

Fondsoplysninger

Fonden	Ejendomsfonden Det Gamle Mejeri Ølufgårdsvej 11 6715 Esbjerg N
	CVR-nr.: 21 76 30 71 Stiftet: 16. oktober 1999 Kommune: Esbjerg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Finn Andersen, formand Erik Tjørnelund Nielsen Lars Peter Thomsen
Direktion	Erik Tjørnelund Nielsen
Revision	BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Dokken 8 6700 Esbjerg
Pengeinstitut	Danske Bank Strandbygade 2 6700 Esbjerg

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for Ejendomsfonden Det Gamle Mejeri.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 22. april 2026

Direktion:

Erik Tjørnelund Nielsen

Bestyrelse:

Finn Andersen
Formand

Erik Tjørnelund Nielsen

Lars Peter Thomsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til ledelsen i Ejendomsfonden Det Gamle Mejeri

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsfonden Det Gamle Mejeri for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af fondens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af fondens 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". Vi er uafhængige af fonden i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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 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 fondens 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 fonden, 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 fondens 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 fondens 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 konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at fonden 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 ledelsen om blandt andet 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Esbjerg, den 22. april 2026

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 45 71 93 75

Henrik Harbo Andersen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne19699

Ejendomsfonden Det Gamle Mejeri | Den uafhængige revisors revisionspåtegning

7

Ledelsesberetning

Fondens hovedaktiviteter

Fondens formål er udlejning af fast ejendom.

Redegørelse for uddelingspolitik

Lovpligtig redegørelse for fondens uddelingspolitik, jf. årsregnskabslovens § 77b

Fondens formål er via bolig og/eller erhvervsudlejningsaktiviteter at støtte etableringen og/eller driften af institutioner, der arbejder for at virke for unge, der er sent udviklede og/eller har psykosociale vanskeligheder.

Det er endvidere fondens formål, via udlejning og andre aktiviteter, at fremme den praktisk betonedede undervisning og det meningsfulde arbejde via planlægning og gennemførelse af produktion, der er med til at modne og udvikle ovennævnte unge og optræne dem til at indgå på arbejdsmarkedet og/eller påbegynde en uddannelse.

De unges almene udvikling bl.a. med hensyn til selvhjælp søges, via fondens udlejningsvirksomhed, fremmet gennem botrænings- og fritidstilbud m.v., således at de også socialt vil være i stand til at leve et selvstændigt og normalt liv.

Det er endvidere fondens formål, via udlejningsvirksomhed, når målgruppen sent udviklede og/eller skoletrætte unge gennem længere tid (normalt 1-3 år) har deltaget i arbejds-, bo- og fritidstræning og herefter skønnes at kunne stå på egne ben - at medvirke ved iværksættelse af en trinvis udslusning til selvstændig arbejds- og bosituation.

Fondens formål er almennyttigt/velgørende.

Fonden har i 2025 ikke foretaget uddelinger.

Ledelsesberetning

Redegørelse for god fondsledelse mv.

Lovpligtig redegørelse for god fondsledelse, jf. årsregnskabslovens § 77a

Fonden er omfattet af anbefalinger for god fondsledelse. I det følgende redegøres for, om fonden følger anbefalingerne, og vedrørende de anbefalinger, som ikke følges, forklares dette nærmere.

Anbefaling	Fonden følger	Fonden forklarer	
		Hvorfor	Hvordan
1. Åbenhed og kommunikation			
1.1. Det anbefales, at bestyrelsen vedtager principper for ekstern kommunikation, som imødekommer behovet for åbenhed og interessenternes behov og mulighed for at opnå relevant opdateret information om fondens forhold.	x	Det er formanden der varetager den eksterne kommunikation	Det er formanden som på fondens vegne udtaler sig til offentligheden om alle forhold vedrørende Fonden. Formanden kan dog efter nærmere aftalemed fondens direktør overlade til denne at udtale sig om mindre væsentlige forhold.
2. Bestyrelsens opgaver og ansvar			
2.1 Bestyrelsens overordnede opgaver og ansvar			
2.1.1 Det anbefales, at bestyrelsen med henblik på at sikre den erhvervsdrivende fonds virke i overensstemmelse med fondens formål og interesser mindst én gang årligt tager stilling til fondens overordnede strategi og uddelingspolitik med udgangspunkt i vedtægten.	x	Bestyrelsen tager stilling til fondens strategi og uddelingspolitik.	Der tages stilling til fondens strategi og uddelingspolitik på det årlige regnskabsmøde medbestyrelsen.
2.1.2 Det anbefales, at bestyrelsen løbende forholder sig til, om fondens forvaltning af dens samlede kapital modsvarer fondens formål og behov på kort og lang sigt.	x	Bestyrelsen tager løbende stilling til fondens forvaltning af dens samlede kapital.	Der tages stilling til fondens forvaltning af den samlede kapital på de løbende bestyrelsessmøder
2.2. Formanden og de øvrige medlemmer af bestyrelsen			
2.2.1 Det anbefales, at bestyrelsesformanden organiserer, indkalder og leder bestyrelsessmøderne med henblik på at sikre et effektivt bestyrelsesarbejde og skabe de bedst mulige forudsætninger for bestyrelsesmedlemmernes arbejde, enkeltvis og samlet.	x	Formanden indkalder, organiserer og leder bestyrelsessmøderne.	
2.2.2 Det anbefales, at hvis bestyrelsen anmoder et medlem af bestyrelsen om at udføre særlige opgaver for fonden ud over bestyrelshvervet, bør der foreligge en bestyrelsesbeslutning herom, der sikrer, at bestyrelsen bevarer den uafhængige overordnede ledelse og kontrollfunktion. Der bør sikres en forsvarlig arbejdsdeling mellem formanden og de øvrige medlemmer af bestyrelsen og en eventuel direktion.	x	Alle særlige driftsopgaver, der overlades til formanden, godkendes af bestyrelsen. Der afholdes årligt mindst 4 bestyrelsesmøder, og samarbejdet mellem formanden, de øvrige bestyrelsesmedlemmer og direktionen i perioder mellem bestyrelsessmøderne sikres via mailkorrespondance og telefoniske konferencer mellem disse.	
2.2.3 Det anbefales, at der i årsregnskabet oplyses om de eventuelle transaktioner, som fonden har indgået med interesseforbundne virksomheder. Oplysningerne bør omfatte arten af forholdet mellem fonden og den interesseforbundne virksomhed, arten af transaktionen samt transaktionens beløbsmæssige størrelse.	x	Ejendomsfonden følger anbefalingen	
2.3 Bestyrelsens sammensætning og organisering			
2.3.1 Det anbefales, at bestyrelsen løbende og mindst hvert andet år vurderer og fastlægger, hvilke kompetencer bestyrelsen skal råde over for bedst muligt at kunne udføre de opgaver og varetage det ansvar, der påhviler bestyrelsen.	(x)	I vedtægternes § 4, er kriterierne for valg af bestyrelsesmedlemmer fastlagt.	Bestyrelsen vurderer løbende at de rette kompetencer er tilstede i bestyrelsen.
2.3.2 Det anbefales, at bestyrelsen godkender en struktureret, grundig og gennemskuelig proces for udvælgelse og indstilling af kandidater til bestyrelsen, der samtidig tager højde for en eventuel udpegningsret i vedtægten.	(x)	I vedtægternes § 4, er kriterierne for valg af bestyrelsesmedlemmer fastlagt.	Bestyrelsen vurderer løbende at de rette kompetencer er tilstede i bestyrelsen.

Ledelsesberetning

Anbefaling	Fonden følger	Fonden forklarer	
		Hvorfor	
2.3.3 Det anbefales, at bestyrelsesmedlemmer udpeges på baggrund af deres personlige egenskaber og kompetencer under hensyn til bestyrelsens samlede kompetencer. Ved sammensætning og indstilling af nye bestyrelsesmedlemmer bør der tages hensyn til behovet for fornyelse - sammenholdt med behovet for kontinuitet - og til behovet for mangfoldighed i relation til blandt andet erhvervs- og uddannelseserfaring, alder og køn.	(x)	I vedtægternes § 4, er kriterierne for valg af bestyrelsesmedlemmer fastlagt.	Bestyrelsen vurderer løbende at de rette kompetencer er tilstede i bestyrelsen.
2.3.4 Det anbefales, at der årligt både i ledelsesberetningen og på den erhvervsdrivende fonds eventuelle hjemmeside redegøres for sammensætningen af bestyrelsen, herunder for mangfoldighed, samt at der gives følgende oplysninger om hvert af bestyrelsens medlemmer: <ul style="list-style-type: none"> · den pågældendes navn og stilling, · den pågældendes alder og køn, · dato for indtræden i bestyrelsen, om genudpegning af medlemmet har fundet sted og udløb af den aktuelle udpegningsperiode, · medlemmets eventuelle særlige kompetencer, · den pågældendes øvrige ledelsehverv, herunder poster i direktioner, bestyrelser og tilsynsråd, inklusive ledelsesudvalg, i danske og udenlandske fonde, virksomheder, institutioner samt krævende organisationsopgaver, · om den pågældende ejer aktier, optioner, warrants og lignende i fondens dattervirksomheder og/eller associerede virksomheder, · hvilke medlemmer der er udpeget af myndigheder/tilskudsyder m.v., og om medlemmet anses for uafhængigt. 		Anbefalingen i punkt 2.3.4, redegørelse af sammensætningen af bestyrelsen følges ikke, idet det ikke findes relevant i forhold til fondens størrelse, virksomhed og formål.	
2.3.5 Det anbefales, at flertallet af bestyrelsesmedlemmerne i den erhvervsdrivende fond ikke samtidig er medlemmer af bestyrelsen eller direktionen i fondens dattervirksomhed(er), medmindre der er tale om et helejet egentligt holdingselskab.		Fonden har ingen dattervirksomheder.	
2.3.6 Det anbefales, at bestyrelsen vælger fondens formand og eventuelle næstformand for 1 år ad gangen. Genvalg kan finde sted.	x	Bestyrelsen konstituerer sig hvert år med en formand.	Formanden udpeges på bestyrelsesmødet, hvor årsregnskabet fremlægges.

2.4 Uafhængighed

Ledelsesberetning

Anbefaling	Fonden følger	Fonden forklarer	
		Hvorfor	
<p>2.4.1 Det anbefales, at mindst en tredjedel af bestyrelsens medlemmer (eksklusive eventuelle medarbejdervalgte medlemmer) er uafhængige.</p> <p>Et bestyrelsesmedlem anses i denne sammenhæng ikke for uafhængig, hvis den pågældende f.eks.:</p> <ul style="list-style-type: none"> · er, eller inden for de seneste tre år har været, medlem af direktionen eller ledende medarbejder i fonden eller i en væsentlig dattervirksomhed eller i en væsentlig associeret virksomhed til fonden, · inden for de seneste fem år har modtaget større vederlag, herunder uddelinger eller andre ydelser, fra fonden eller en dattervirksomhed eller associeret virksomhed til fonden i anden egenskab end som medlem af fondens bestyrelse, · inden for det seneste år har haft en væsentlig forretningsrelation (f.eks. personlig eller indirekte som partner eller ansat, aktionær, kunde, leverandør eller ledelsesmedlem i virksomheder med tilsvarende forbindelse) med fonden eller en dattervirksomhed eller associeret virksomhed til fonden, · er, eller inden for de seneste tre år har været, ansat eller partner hos fondens eller fondens dattervirksomheders eksterne revisor, · har været medlem af fondens bestyrelse eller direktion i mere end 12 år, · er i nær familie med eller på anden måde står personer, som ikke betragtes som uafhængige, særligt nær, · er stifter eller væsentlig gavegiver eller bidragsyder, · er bestyrelsesmedlem i fonden, hvis fonden har til formål at yde støtte til bestyrelsesmedlemmets familie eller andre, som står bestyrelsesmedlemmet særligt nær, · er ledelsesmedlem i en organisation, en anden fond eller lignende, der modtager eller gentagne gange inden for de seneste fem år har modtaget væsentlige donationer fra fonden, eller · er ledelsesmedlem i en organisation, en anden fond eller lignende, der bevilger eller gentagne gange inden for de seneste fem år har bevilget væsentlige donationer til fonden. 	x	Bestyrelse består af 3 medlemmer, hvoraf ét medlem er uafhængigt.	
2.5 Udpegningsperiode			
<p>2.5.1 Det anbefales, at bestyrelsens medlemmer som minimum udpeges for en periode på to år ad gangen, og maksimalt for en periode på fire år ad gangen. Genudpegnning kan finde sted.</p>	(x)	Bestyrelsen er selvsupplerende jf. vedtægternes §5. Afgår et bestyrelsesmedlem, skal der uden grundet ophold udpeges et nyt medlem, således at bestyrelsen altid består af 3 medlemmer. Der er ifølge vedtægterne ingen aldersgrænse for bestyrelsesmedlemmer. Medlemmer udpeges på baggrund af kompetencer.	
<p>2.5.2 Det anbefales, at der for medlemmerne af bestyrelsen fastsættes en aldersgrænse, som offentliggøres i ledelsesberetningen eller på fondens hjemmeside.</p>		Der er ifølge vedtægterne ingen aldersgrænse for bestyrelsesmedlemmer. Medlemmer udpeges på baggrund af kompetencer.	
2.6 Evaluering			

Ledelsesberetning

Anbefaling	Fonden følger	Fonden forklarer	
		Hvorfor	
2.6.1 Det anbefales, at bestyrelsen fastlægger en evalueringsprocedure, hvor bestyrelsens, formandens og de individuelle medlemmers bidrag og resultater årligt evalueres, og at resultatet drøftes i bestyrelsen. Karakteren og omfanget af evalueringsproceduren afhænger af fondens konkrete forhold og kan variere fra år til år.	x	Ejendomsfonden følger anbefalingen	
2.6.2 Det anbefales, at bestyrelsen en gang årligt evaluerer en eventuel direktion og/eller administrators arbejde og resultater efter forud fastsatte klare kriterier, og at formanden gennemgår denne med den/de pågældende.	x	Ejendomsfonden følger anbefalingen	
3. Bestyrelsens og en eventuel direktions vederlag			
3.1.1 Det anbefales, at et eventuelt vederlag til fondens bestyrelsesmedlemmer er fast og ikke variabelt. Medlemmer af en eventuel direktion bør endvidere aflønnes med et fast vederlag, eventuelt kombineret med bonus, der ikke bør være afhængig af regnskabsmæssige resultater.	x	Vederlag til fondens bestyrelsesmedlemmer er fast	
3.1.2 Det anbefales, at der i årsregnskabet oplyses om, hvad medlemmerne af bestyrelsen og en eventuel direktion hver især modtager i samlet vederlag (specificeret på de enkelte poster) fra den erhvervsdrivende fond og fra fondens dattervirksomheder og associerede virksomheder. Herudover bør der oplyses om eventuelle andre vederlag, som medlemmerne af bestyrelsen og en eventuel direktion hver især modtager for udførelse af andet arbejde eller opgaver for fonden, fondens dattervirksomheder eller associerede virksomheder, bortset fra medarbejderrepræsentanters vederlag som ansatte.	x	Det samlede vederlag, som hvert enkelt medlem af bestyrelsen og direktionen modtager, oplyses i noterne til årsrapporterne.	Oplyst i note 1

(x)= delvist

Bestyrelsen

Bestyrelsen består af 3 medlemmer og er ifølge vedtægterne selvsupplerende. Rekruttering til fondens bestyrelse sker med henblik på at sikre, at bestyrelsen repræsenterer et bredt spekter af de kompetencer, den skal råde over for bedst muligt at kunne udføre de opgaver, der påhviler bestyrelsen.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Bruttofortjeneste		1.771.623	1.820.902
Personaleomkostninger	1	-57.250	-31.250
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-458.138	-759.898
Driftsresultat		1.256.235	1.029.754
Andre finansielle indtægter		42.039	75.055
Øvrige finansielle omkostninger		-145.443	-111.951
Resultat før skat		1.152.831	992.858
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		1.152.831	992.858
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.152.831	992.858
I alt		1.152.831	992.858

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Investeringsejendomme		14.196.880	13.989.709
Materielle anlægsaktiver under opførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver		3.561.569	0
Materielle anlægsaktiver	2	17.758.449	13.989.709
Anlægsaktiver		17.758.449	13.989.709
Andre tilgodehavender		74.566	179.916
Tilgodehavender		74.566	179.916
Likvide beholdninger		4.417.339	3.348.700
Omsætningsaktiver		4.491.905	3.528.616
Aktiver		22.250.354	17.518.325

Balance 31. december

Passiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Grundkapital		525.000	525.000
Overført resultat		12.502.241	11.349.410
Egenkapital		13.027.241	11.874.410
Gæld til realkreditinstitutter		7.582.484	4.657.680
Langfristede gældsforpligtelser	3	7.582.484	4.657.680
Gæld til realkreditinstitutter		543.188	411.211
Leverandører af varer og tjenesteydelser		225.817	60.225
Anden gæld		361.143	18.363
Deposita		510.481	496.436
Kortfristede gældsforpligtelser		1.640.629	986.235
Gældsforpligtelser		9.223.113	5.643.915
Passiver		22.250.354	17.518.325
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		
Nærtstående parter	5		

Egenkapitalopgørelse

kr.	Grundkapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2025	525.000	11.349.410	11.874.410
Forslag til resultatdisponering		1.152.831	1.152.831
Egenkapital 31. december 2025	525.000	12.502.241	13.027.241

Noter

	2025 kr.	2024 kr.
1 Personalemkostninger		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	0	0
Løn og gager	57.250	31.250
	57.250	31.250

Vederlag til direktion og bestyrelse	12.500	12.500
Vederlag til bestyrelsesformand	18.750	18.750
Samlet vederlag fra fonden	31.250	31.250

2 | Materielle anlægsaktiver

kr.	Investeringsejendomme	Materielle anlægsaktiver under opførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver
Kostpris 1. januar 2025	22.354.178	0
Tilgang	665.309	3.561.569
Kostpris 31. december 2025	23.019.487	3.561.569
Af- og nedskrivninger 1. januar 2025	8.364.469	0
Årets afskrivninger	458.138	
Af- og nedskrivninger 31. december 2025	8.822.607	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	14.196.880	3.561.569

3 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	31/12 2025 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2024 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter	8.125.672	543.188	5.952.265	5.068.891
	8.125.672	543.188	5.952.265	5.068.891

4 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i fast ejendom. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 14.930 t.kr.

Noter

5 | Nærtstående parter

Fondens nærtstående parter omfatter følgende:
Bestyrelsen og direktionen er nærtstående til fonden.

Transaktioner med nærtstående parter

Fonden har ikke haft transaktioner med nærtstående parter ud over vederlag jf. note 1.

Tilknytning til anden fond jf. årsregnskabslovens §70

Ejendomsfonden Det Gamle Mejeri er knyttet til Fonden Ungdomspensionen Det Gamle Mejeri efter definitionen i årsregnskabslovens §70 grundet vedtægtsbestemmelser og aftaler.

Alle ejendomme i Ejendomsfonden Det Gamle Mejeri er således udlejet til Fonden Ungdomspensionen Det Gamle Mejeri til brug for denne fonds aktiviteter. Fonden Ungdomspensionen DGM fakturerer Ejendomsfonden DGM for assistance udført for ejendomsfonden.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsfonden Det Gamle Mejeri for 2025 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C og de særlige tilpasninger som følge af, at der er tale om en erhvervsdrivende fond.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Ændring som følge af ændring i præsentationen

Præsentationen af investeringsejendommen er ændret således, at regnskabsposten "Grunde og bygninger" i regnskabsåret er omdøbt til sit indhold "Investeringsejendomme".

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

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

Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af de afgifter og rabatter, der kan henføres til salget.

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning 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

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	10-50 år	0-25 %

Anvendt regnskabspraksis

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet med fradrag af afhændelsesomkostninger. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

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

Tilgodehavender

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

Skyldig skat og udskudt skat

Fonden er underlagt skattelovgivningen for fonde, og den skattepligtige indkomst opgøres i overensstemmelse hermed. Skattelovgivningen for fonde tillader skattemæssige fradrag for hensættelser til senere uddelinger. Som følge heraf har fonden muligheden for at reducere en eventuel skattepligtig positiv indkomst til nul. Det skattemæssige fradrag for hensættelse til senere uddeling tillades ikke indregnet regnskabsmæssigt, hvorfor der opstår en udskudt skatteforpligtelse herpå.

Da fondens hensigt er at uddele de indtjente midler i overensstemmelse med formålet, er det ikke sandsynligt, at denne skatteforpligtelse fremover vil blive beskattet. Derfor hensættes denne skatteforpligtelse ikke i årsregnskabet. Skat af årets resultat indeholder også udbytteskatter som ikke kan eller vil blive refunderet.

Udskudt skat vedrørende forskelle mellem regnskabs- og skattemæssige værdier på aktiver og forpligtelser indregnes som hovedregel i årsregnskabet. Der foretages imidlertid en vurdering af fondens mulighed for som følge af de skattemæssige fradrag for hensættelse til senere uddeling at disponere den skattepligtige indkomst til nul for regnskabsåret og kommende regnskabsår. Denne vurdering kan medføre, at der ligeledes ikke i årsregnskabet indregnes udskudt skat på forskelle mellem regnskabs- og skattemæssige værdier på aktiver og forpligtelser.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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, således forskellen mellem netprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.