

# Ejendomsselskabet Ternevej ApS

Fyrkildevej 49, 9610 Nørager

CVR-nr. 43 72 90 71

## Årsrapport

**1. juli 2024 - 30. juni 2025**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 2. december 2025.

---

Jakob Bro Sørensen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	3
<b>Årsregnskab 1. juli 2024 - 30. juni 2025</b>	
Resultatopgørelse	4
Balance	5
Egenkapitalopgørelse	7
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	10

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 for Ejendomsselskabet Ternevej ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2024/25 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Haverslev, den 2. december 2025

### Direktion

Jakob Bro Sørensen

### Bestyrelse

Kurt Sørensen

Jakob Bro Sørensen

Per Asp Kristensen

Thomas Meier Brøste

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Ternevej ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Ternevej ApS for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

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 revisoreres 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.

Hadsund, den 2. december 2025

### Grant Thornton

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36

Anders Flensted Nielsen

statsautoriseret revisor  
mne31397

## Selskabsoplysninger

---

### Selskabet

Ejendomsselskabet Ternevej ApS  
Fyrkildevej 49  
9610 Nørager

CVR-nr.: 43 72 90 71  
Stiftet: 22. december 2022  
Hjemsted: Rebild  
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni  
3. regnskabsår

### Bestyrelse

Kurt Sørensen  
Jakob Bro Sørensen  
Per Asp Kristensen  
Thomas Meier Brøste

### Direktion

Jakob Bro Sørensen

### Revisor

Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab  
Ringvejen 8  
9560 Hadsund

**Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni**

<u>Note</u>	<u>2024/25</u> <u>kr.</u>	<u>2023/24</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>369.557</b>	<b>130.031</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	-50.000	1.107.994
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>319.557</b>	<b>1.238.025</b>
Andre finansielle indtægter	231	1.217
3 Øvrige finansielle omkostninger	-227.501	-212.456
<b>Resultat før skat</b>	<b>92.287</b>	<b>1.026.786</b>
Skat af årets resultat	-20.303	-220.398
<b>Årets resultat</b>	<b>71.984</b>	<b>806.388</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	71.984	806.388
<b>Disponeret i alt</b>	<b>71.984</b>	<b>806.388</b>

**Balance 30. juni**

<b>Aktiver</b>		2025	2024
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
4	Investeringsejendomme	<u>7.950.000</u>	<u>8.000.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>7.950.000</u>	<u>8.000.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>7.950.000</u></b>	<b><u>8.000.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavende selskabsskat	796	0
	Andre tilgodehavender	<u>0</u>	<u>2</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>796</u>	<u>2</u>
	Likvide beholdninger	<u>195.587</u>	<u>118.350</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>196.383</u></b>	<b><u>118.352</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>8.146.383</u></b>	<b><u>8.118.352</u></b>

**Balance 30. juni****Passiver**

<u>Note</u>	2025 kr.	2024 kr.
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	40.000	40.000
Overført resultat	<u>833.952</u>	<u>761.968</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>873.952</u></b>	<b><u>801.968</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	<u>232.759</u>	<u>220.398</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>232.759</u></b>	<b><u>220.398</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
5 Gæld til realkreditinstitutter	4.708.099	4.812.493
6 Deposita	<u>117.600</u>	<u>117.600</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.825.699</u>	<u>4.930.093</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	104.395	100.493
Leverandører af varer og tjenesteydelser	40.709	15.000
Gæld til kapitalinteressere	2.050.400	2.030.100
Selskabsskat	7.942	0
Anden gæld	<u>10.527</u>	<u>20.300</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.213.973</u>	<u>2.165.893</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>7.039.672</u></b>	<b><u>7.095.986</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>8.146.383</u></b>	<b><u>8.118.352</u></b>

- 1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter
- 2 Medarbejderforhold
- 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Egenkapitalopgørelse

---

	<b>Virksomhedskapital kr.</b>	<b>Overført resultat kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital 1. juli 2023	40.000	-44.420	-4.420
Årets overførte overskud eller underskud	0	806.388	806.388
Egenkapital 1. juli 2024	40.000	761.968	801.968
Årets overførte overskud eller underskud	0	71.984	71.984
	<b>40.000</b>	<b>833.952</b>	<b>873.952</b>

**Noter**

	2024/25	2023/24
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter</b>		
Selskabets aktivitet er at eje og udleje fast ejendom og anden form for virksomhed i forbindelse hermed.		
<b>2. Medarbejderforhold</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>3. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	20.301	20.100
Andre finansielle omkostninger	<u>207.200</u>	<u>192.356</u>
	<b><u>227.501</u></b>	<b><u>212.456</u></b>
<b>4. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. juli 2024	6.892.006	0
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>6.892.006</u>
<b>Kostpris 30. juni 2025</b>	<b><u>6.892.006</u></b>	<b><u>6.892.006</u></b>
Regulering til dagsværdi 1. juli 2024	1.107.994	0
Årets regulering til dagsværdi	<u>-50.000</u>	<u>1.107.994</u>
<b>Regulering til dagsværdi 30. juni 2025</b>	<b><u>1.057.994</u></b>	<b><u>1.107.994</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2025</b>	<b><u>7.950.000</u></b>	<b><u>8.000.000</u></b>

Selskabets investeringsejendomme består af 2 rækkehuse, med 2 lejemål til privat beboelse i hver rækkehus og ligger i Rebild kommune. .

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

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.

**Noter**

	30/6 2025	30/6 2024
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>5. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	4.812.494	4.912.986
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-104.395</u>	<u>-100.493</u>
	<b><u>4.708.099</u></b>	<b><u>4.812.493</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>4.248.515</u>	<u>4.427.571</u>
<b>6. Deposita</b>		
<b>Deposita i alt</b>	<b><u>117.600</u></b>	<b><u>117.600</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>117.600</u>	<u>117.600</u>
<b>7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.812 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2025 udgør 7.950 t.kr.		

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Ternevej 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.

### Resultatopgørelsen

#### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder ejendomsindtægter og omkostninger samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

#### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

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

#### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

#### **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.

### Balancen

#### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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 budgetterede nettoindtjening for det kommende år 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.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### 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.

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 nettorealisationsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.