

# **I.P. Jacobsen Center A/S**

Store Torv 2D, 2. 1, 7700 Thisted

CVR-nr. 29 31 01 81

## **Årsrapport**

**1. oktober 2024 - 30. september 2025**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 10. april 2026.

---

Per Overgaard Christensen  
Dirigent



	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. oktober 2024 - 30. september 2025</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	13
Balance	14
Egenkapitalopgørelse	16
Pengestrømsopgørelse	17
Noter	18

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 for I.P. Jacobsen Center A/S.

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. september 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Thisted, den 10. april 2026

### Direktion

Per Overgaard Christensen

### Bestyrelse

Mikkel Thomsen Hammershøj  
Formand

Jakob Schultz Nielsen

Per Overgaard Christensen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

Til aktionærerne i I.P. Jacobsen Center A/S

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for I.P. Jacobsen Center A/S for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 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 selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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 selskabets 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 selskabet, 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 regnskabsbrugere 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 selskabets 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 selskabets 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 selskabet 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 den øverste ledelse 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

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.

Hurup Thy, den 10. april 2026

### **RSM Danmark**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 25 49 21 45

Niclas Kruse Lyhne

statsautoriseret revisor  
mne46626

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

I.P. Jacobsen Center A/S  
Store Torv 2D, 2. 1  
7700 Thisted

Telefon: 96181898  
Hjemmeside: [www.jpjc.dk](http://www.jpjc.dk)

CVR-nr.: 29 31 01 81  
Regnskabsår: 1. oktober 2024 - 30. september 2025

**Bestyrelse**

Mikkel Thomsen Hammershøj, Formand  
Jakob Schultz Nielsen  
Per Overgaard Christensen

**Direktion**

Per Overgaard Christensen

**Revision**

RSM Danmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Møllevænget 17  
7760 Hurup Thy

**Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af investering i og udlejning af fast ejendom.

**Usikkerhed ved indregning eller måling**

Ved beregning af dagsværdien for investeringsejendommen er der anvendt et afkastbaseret beregningsmodel på baggrund af et forventet fremtidigt driftsoverskud.

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

Udlejningssituationen har i det forløbne regnskabsår været stabil, hvor de nuværende lejere har været tilfredse lejere igennem en årrække.

Ledelsen har i regnskabsåret arbejdet videre med en bæredygtig strategi, som forventes været kunne realiseres over de kommende år.

Ledelsen anser årets resultat på t.kr. 1.296 for tilfredsstillende.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for I.P. Jacobsen Center A/S 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.

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

### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

### Dagsværdihierarkiet

Selskabet anvender dagsværdibegrebet til indregning af investeringsejendomme samt til indregning af værdien af finansielle instrumenter. 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

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme, andre driftsindtægter, eksterne omkostninger samt omkostninger vedrørende investeringsejendomme.

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 driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler og tab på debitorer.

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.

#### Personaleomkostninger

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

#### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser. 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 posterings direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

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

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav danner grundlag for ejendommenes dagsværdi. 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”.

### Nedskrivning på 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 henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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.

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 nettorealisation sværdi.

### 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.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

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

### Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

### Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme fordelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider og likvider ved årets begyndelse og afslutning.

### Pengestrømme fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som selskabets andel af resultatet reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt selskabsskat. Udbytteindtægter fra kapitalandele indregnes under ”Renteindtægter og udbytter, modtaget”.

**Pengestrømme fra investeringsaktivitet**

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af materielle og finansielle anlægsaktiver.

**Pengestrømme fra finansieringsaktivitet**

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af selskabets selskabskapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

**Likvider**

Likvider omfatter likvide beholdninger samt kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

<u>Note</u>	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>7.252.992</b>	<b>8.477.943</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	-260.500
2 Personaleomkostninger	-782.668	-1.073.008
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-192.178	-192.480
<b>Driftsresultat</b>	<b>6.278.146</b>	<b>6.951.955</b>
Andre finansielle indtægter	715.453	1.573.245
Øvrige finansielle omkostninger	-5.332.048	-6.250.336
<b>Resultat før skat</b>	<b>1.661.551</b>	<b>2.274.864</b>
Skat af årets resultat	-365.728	-305.509
<b>Årets resultat</b>	<b>1.295.823</b>	<b>1.969.355</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	1.449.720
Overføres til overført resultat	1.295.823	519.635
<b>Disponeret i alt</b>	<b>1.295.823</b>	<b>1.969.355</b>

## Balance 30. september

Aktiver		
Note	2025	2024
<b>Anlægsaktiver</b>		
3 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	2.951	195.129
4 Investeringsejendomme	159.700.000	159.700.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>159.702.951</u>	<u>159.895.129</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>159.702.951</u></b>	<b><u>159.895.129</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	36.000	10.214
Udskudte skatteaktiver	5.236.427	5.602.155
Andre tilgodehavender	94.309	274.653
Periodeafgrænsningsposter	41.480	0
Tilgodehavender i alt	<u>5.408.216</u>	<u>5.887.022</u>
Likvide beholdninger	<u>2.433</u>	<u>1.790</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>5.410.649</u></b>	<b><u>5.888.812</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>165.113.600</u></b>	<b><u>165.783.941</u></b>

## Balance 30. september

<b>Passiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	666.670	666.670
Overført resultat	<u>37.857.617</u>	<u>36.561.794</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>38.524.287</u></b>	<b><u>37.228.464</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Ansvarlig lånekapital	15.405.452	15.106.033
Gæld til realkreditinstitutter	101.059.534	102.455.860
Gæld til pengeinstitutter	1.173.023	1.771.042
Deposita	286.016	286.016
Anden gæld	<u>758.642</u>	<u>1.474.095</u>
5 Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>118.682.667</u>	<u>121.093.046</u>
5 Kortfristet del af langfristet gæld	2.013.580	1.000.000
Gæld til pengeinstitutter	5.165.453	5.294.731
Modtagne forudbetalinger fra kunder	41.366	258.893
Leverandører af varer og tjenesteydelser	279.807	238.513
Anden gæld	<u>406.440</u>	<u>670.294</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>7.906.646</u>	<u>7.462.431</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>126.589.313</u></b>	<b><u>128.555.477</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>165.113.600</u></b>	<b><u>165.783.941</u></b>

- 1 Usikkerhed ved indregning eller måling
- 6 Oplysninger om dagsværdi
- 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 8 Finansielle risici

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds-</u> <u>kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. oktober 2023	666.670	36.042.159	36.708.829
Årets overførte overskud eller underskud	0	519.635	519.635
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	1.449.720	1.449.720
Udloddet ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	-1.449.720	-1.449.720
Egenkapital 1. oktober 2024	<u>666.670</u>	<u>36.561.794</u>	<u>37.228.464</u>
Årets overførte overskud eller underskud	0	1.295.823	1.295.823
	<b><u>666.670</u></b>	<b><u>37.857.617</u></b>	<b><u>38.524.287</u></b>

## Pengestrømsopgørelse 1. oktober - 30. september

<u>Note</u>	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
Årets resultat	1.295.823	1.969.355
9 Reguleringer	5.174.501	5.290.053
10 Ændring i driftskapital	<u>-327.009</u>	<u>-433.228</u>
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	6.143.315	6.826.180
Renteindbetalinger og lignende	715.452	123.525
Renteudbetalinger og lignende	<u>-5.332.047</u>	<u>-6.250.336</u>
Pengestrøm fra ordinær drift	1.526.720	699.369
Andre pengestrømme vedrørende driftsaktivitet	<u>0</u>	<u>1.449.720</u>
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>	<b><u>1.526.720</u></b>	<b><u>2.149.089</u></b>
Køb af materielle anlægsaktiver	0	-160.500
Salg af materielle anlægsaktiver	<u>0</u>	<u>150.000</u>
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>-10.500</u></b>
Afdrag på langfristet gæld	-1.396.799	-474.715
Betalt udbytte	0	-1.449.720
Ændring i kortfristet gæld til pengeinstitutter	<u>-129.278</u>	<u>-214.121</u>
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>	<b><u>-1.526.077</u></b>	<b><u>-2.138.556</u></b>
<b>Ændring i likvider</b>	<b>643</b>	<b>33</b>
Likvider 1. oktober 2024	<u>1.790</u>	<u>1.757</u>
<b>Likvider 30. september 2025</b>	<b><u>2.433</u></b>	<b><u>1.790</u></b>
<b>Likvider</b>		
Likvide beholdninger	<u>2.433</u>	<u>1.790</u>
<b>Likvider 30. september 2025</b>	<b><u>2.433</u></b>	<b><u>1.790</u></b>

**1. Usikkerhed ved indregning eller måling**

Ved beregningen af dagsværdien for investeringsejendommen er der anvendt en afkastbaseret beregningsmodel på baggrund af et forventet fremtidigt driftsoverskud. Det anvendte afkastkrav er beregnet ud fra afkastniveauet for lignende ejendomme og fastsat til 6,15%. En positiv eller negativ ændring i afkastkravet vil have en væsentlig indvirkning på den regnskabsmæssige værdi af selskabets investeringsejendom.

**2. Personaleomkostninger**

	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
Lønninger og gager	764.798	1.035.288
Pensioner	11.934	17.735
Andre omkostninger til social sikring	<u>5.936</u>	<u>19.985</u>
	<b><u>782.668</u></b>	<b><u>1.073.008</u></b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>2</u>

**3. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar**

Kostpris 1. oktober 2024	1.210.198	3.599.713
Afgang i årets løb	<u>0</u>	<u>-2.389.515</u>
<b>Kostpris 30. september 2025</b>	<b><u>1.210.198</u></b>	<b><u>1.210.198</u></b>
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2024	-1.015.069	-3.207.631
Årets afskrivninger	-192.178	-192.480
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	<u>0</u>	<u>2.385.042</u>
<b>Af- og nedskrivninger 30. september 2025</b>	<b><u>-1.207.247</u></b>	<b><u>-1.015.069</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2025</b>	<b><u>2.951</u></b>	<b><u>195.129</u></b>

	<u>30/9 2025</u>	<u>30/9 2024</u>
<b>4. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. oktober 2024	258.175.057	258.014.557
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>160.500</u>
<b>Kostpris 30. september 2025</b>	<b><u>258.175.057</u></b>	<b><u>258.175.057</u></b>
Regulering til dagsværdi 1. oktober 2024	-98.475.057	-98.214.557
Årets regulering til dagsværdi	<u>0</u>	<u>-260.500</u>
<b>Regulering til dagsværdi 30. september 2025</b>	<b><u>-98.475.057</u></b>	<b><u>-98.475.057</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2025</b>	<b><u>159.700.000</u></b>	<b><u>159.700.000</u></b>

Selskabets investeringsejendomme består af J.P. Jacobsen Center placeret i Thisted, hvorfra der sker udlejning til erhverv.

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

Den anvendte afkastmodel, som har været anvendt konsistent i mange år, indeholder følgende hovedelementer:

- Aktuel lejeindtægt
- +/- Reguleringer til lejen
- Vedligeholdelsesomkostninger
- Driftsomkostninger
- Administration
- = Reguleret driftsresultat
- / Afkastprocent
- = Bruttoværdi
- + Deposita og forudbetalt leje
- Fradrag for væsentlige renoveringsprojekter eller ombygninger mv.

Afkastkravet er fastsat på baggrund af offentlig tilgængelige markedsrapporter for en nyere kontor- og detailejendom med en primær beliggenhed i området.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	<u>30/9 2025</u>
Afkastkrav	6,15%
Tomgangsprocent	2%
Driftsomkostninger i procent af lejeindtægter	3,5%

**4. Investeringsjendomme (fortsat)**
**Følsomhedsanalyse**

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsjendommen. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op og nedadgående retning.

Afkast %	Værdi af ejendomsportefølje	Regnskabsmæ: værdi	Regulering
5,90%	167.200.000	159.700.000	7.500.000
6,15%	159.700.000	159.700.000	0
6,40%	152.900.000	159.700.000	-6.800.000

**5. Gældsforpligtelser**

	Gæld i alt 30/9 2025	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 30/9 2025	Restgæld efter 5 år
Ansvarlig lånekapital	15.405.452	0	15.405.452	15.405.452
Gæld til realkreditinstitutter	103.073.114	2.013.580	101.059.534	67.252.627
Gæld til pengeinstitutter	1.173.023	0	1.173.023	0
Deposita	286.016	0	286.016	286.016
Anden gæld	758.642	0	758.642	0
	<b>120.696.247</b>	<b>2.013.580</b>	<b>118.682.667</b>	<b>82.944.095</b>

**6. Oplysninger om dagsværdi**

	Afledte finansielle instrumenter	Grunde og bygninger
Dagsværdi 30. september 2025	-758.642	159.700.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	715.453	0

**7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 103.168 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2025 udgør 159.700 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 139.751 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

**7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)**

Selskabet har givet transport til pengeinstitut for huslejeindbetalinger.

**8. Finansielle risici**
**Renterisici**

Selskabet har indgået en renteswap på 120.000 t.kr. der trinvis øges til 5,2 % over de første 10 år. Kontrakten har udløb i 2028. Kontraktens negative værdi er indregnet som en gældsforpligtelse under anden gæld.

	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
<b>9. Reguleringer</b>		
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	192.178	452.980
Avance ved afhændelse af anlægsaktiver	0	-145.527
Andre finansielle indtægter	-715.453	-1.573.245
Øvrige finansielle omkostninger	5.332.048	6.250.336
Skat af årets resultat	<u>365.728</u>	<u>305.509</u>
	<b><u>5.174.501</u></b>	<b><u>5.290.053</u></b>
<b>10. Ændring i driftskapital</b>		
Ændring i tilgodehavender	113.078	175.209
Ændring i leverandørgæld og anden gæld	<u>-440.087</u>	<u>-608.437</u>
	<b><u>-327.009</u></b>	<b><u>-433.228</u></b>