

Ejendomsselskabet Hermods Alle P/S

Vamdrupvej 21, 6580 Vamdrup
CVR-nr. 37 18 16 92

Årsrapport 2024/25

1. oktober - 30. september

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 6. december 2025

Andreas Rysholt Heiner Daugaard

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Kolding Åpark 8A, 7. sal
DK-6000 Kolding
CVR-nr. 45 71 93 75

Tlf.: 76 35 56 00
Kolding@bdo.dk
www.bdo.dk

The BDO logo is positioned on a large red triangle that points towards the bottom-left 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

Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Erklæringer	
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab 1. oktober 2024 - 30. september 2025	
Resultatopgørelse	8
Balance	9-10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12-13
Anvendt regnskabspraksis	14-15

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.

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Hermods Alle P/S Vamdrupvej 21 6580 Vamdrup CVR-nr.: 37 18 16 92 Stiftet: 23. oktober 2015 Kommune: Kolding Regnskabsår: 1. oktober 2024 - 30. september 2025
Bestyrelse	Jan Daugaard Pedersen, formand Andreas Rysholt Heiner Daugaard Jan Riis Nielsen
Direktion	Andreas Rysholt Heiner Daugaard
Revision	BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Kolding Åpark 8A, 7. sal 6000 Kolding
Pengeinstitut	Sydbank Kolding Åpark 8B 6000 Kolding

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 for Ejendomsselskabet Hermods Alle P/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med 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 for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vamdrup, den 2. december 2025

Direktion:

Andreas Rysholt Heiner Daugaard

Bestyrelse:

Jan Daugaard Pedersen
Formand

Andreas Rysholt Heiner Daugaard

Jan Riis Nielsen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til ejerne af Ejendomsselskabet Hermods Alle P/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Hermods Alle P/S for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det 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 for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet 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 bevis 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 for 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

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 erklæring om udvidet gennemgang

I tilknytning til vores udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Kolding, den 2. december 2025

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 45 71 93 75

Henning Wiese
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne27707

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at eje og udleje ejendomme på Hermods Alle, 2600 Glostrup samt dermed beslægtet virksomhed.

Indregning og måling af investeringsejendomme

Ejendommens dagsværdi er fastlagt på baggrund af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig, en investors rentekrav ændres eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2024/25 kr.	2023/24 tkr.
Bruttofortjeneste		7.181.930	7.532
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		472.000	-3.427
Driftsresultat		7.653.930	4.105
Andre finansielle indtægter	1	2.965	5
Øvrige finansielle omkostninger	2	-1.283.513	-1.521
Årets resultat		6.373.382	2.589

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret		960.784	952
Overført resultat		5.412.598	1.637
I alt		6.373.382	2.589

Balance 30. september

Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 tkr.
Investeringsejendomme		115.601.000	115.129
Materielle anlægsaktiver	3	115.601.000	115.129
Anlægsaktiver		115.601.000	115.129
Periodeafgrænsningsposter		84.377	250
Tilgodehavender		84.377	250
Likvide beholdninger		793.674	550
Omsætningsaktiver		878.051	800
Aktiver		116.479.051	115.929

Balance 30. september

Passiver

	Note	2025 kr.	2024 tkr.
Selskabskapital		20.500.000	20.500
Overført resultat		59.695.503	54.283
Foreslået udbytte for regnskabsåret		960.784	952
Egenkapital		81.156.287	75.735
Depositum		1.954.787	1.921
Langfristede gældsforpligtelser	4	1.954.787	1.921
Leverandører af varer og tjenesteydelser		582.337	421
Gæld til tilknyttede virksomheder		31.648.691	36.461
Anden gæld		465.216	635
Periodeafgrænsningsposter		671.733	756
Kortfristede gældsforpligtelser		33.367.977	38.273
Gældsforpligtelser		35.322.764	40.194
Passiver		116.479.051	115.929

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser 5

Koncernregnskab 6

Medarbejderforhold 7

Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. oktober 2024	20.500.000	54.282.905	952.150	75.735.055
Forslag til resultatdisponering		5.412.598	960.784	6.373.382
Transaktioner med ejere				
Ordinært udbytte			-952.150	-952.150
Egenkapital 30. september 2025	20.500.000	59.695.503	960.784	81.156.287

Noter

	2024/25 kr.	2023/24 tkr.
1 Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter i øvrigt	2.965	5
	2.965	5

2 Øvrige finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	1.283.196	1.518
Finansielle omkostninger i øvrigt	317	3
	1.283.513	1.521

3 Materielle anlægsaktiver		
kr.		Investerings- ejendomme
Kostpris 1. oktober 2024		94.800.000
Kostpris 30. september 2025		94.800.000
Værdireguleringer til dagsværdi 1. oktober 2024		20.329.000
Årets værdireguleringer		472.000
Værdireguleringer til dagsværdi 30. september 2025		20.801.000
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2025		115.601.000

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

kr.	Boksbutikker
Dagsværdi 30. september 2025	115.601.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen	472.000

Dagsværdi for investeringsejendomme

Investeringssejendommene er beliggende i Glostrup og er fuldt udlejet på lejekontrakter til tredjemand. Selskabets investeringsejendomme indeholder butik og lager og ejendommens dagsværdi vurderes ved anvendelse af en afkastbaseret model.

De fremtidige lejeindtægter er baseret på det anførte i lejekontrakten.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 6,5 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv. Dagsværdien er baseret på en normalindtjening på 7.387 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Hermods Alle P/S for 2024/25 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle- og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Da selskabet er et P/S, indgår det skattemæssige resultat af selskabet i selskabsdeltagernes samlede resultat vedrørende regnskabsåret. Årets skat indregnes ikke i resultatopgørelsen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsjendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsjendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsjendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

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

Tilgodehavender

Anvendt regnskabspraksis

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles 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 i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.