

**Ejendomsselskabet af 12/9-08 ApS
c/o Ole Holm, Gilbjergvej 4, 6623 Vorbasse**

Årsrapport

2025

CVR-nr. 30 52 32 53

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29. april 2026.

Ole Holm
dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2025	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter	9

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2025 for Ejendomsselskabet af 12/9-08 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2025 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vorbasse, den 29. april 2026

Direktion

Ole Holm

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet af 12/9-08 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 12/9-08 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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 revisorers 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.

Esbjerg, den 29. april 2026

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Lars Æbelø-Nielsen

statsautoriseret revisor
mne33693

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet af 12/9-08 ApS
c/o Ole Holm
Gilbjergvej 4
6623 Vorbasse

CVR-nr.: 30 52 32 53
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
13. regnskabsår

Direktion

Ole Holm

Revisor

Martinsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Edison Park 4
6715 Esbjerg N

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet af 12/9-08 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt andre 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.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

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 ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdireguleringer af investeringsejendomme”.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som 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.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Periodeafgrænsningsposter

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

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.

Gældsforpligtelser

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Bruttofortjeneste	14.879	-4.360
Andre finansielle indtægter	88	0
3 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-13.796</u>	<u>-13.562</u>
Resultat før skat	1.171	-17.922
4 Skat af årets resultat	<u>0</u>	<u>4.000</u>
Årets resultat	<u>1.171</u>	<u>-13.922</u>
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	1.171	0
Disponeret fra overført resultat	<u>0</u>	<u>-13.922</u>
Disponeret i alt	<u>1.171</u>	<u>-13.922</u>

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Anlægsaktiver		
5 Investeringsejendomme	548.701	548.701
Materielle anlægsaktiver i alt	548.701	548.701
Anlægsaktiver i alt	548.701	548.701
Omsætningsaktiver		
Udskudte skatteaktiver	4.000	4.000
Tilgodehavende selskabsskat	2.000	2.000
Periodeafgrænsningsposter	3.218	3.218
Tilgodehavender i alt	9.218	9.218
Omsætningsaktiver i alt	9.218	9.218
Aktiver i alt	557.919	557.919

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Egenkapital		
6 Virksomhedskapital	125.000	125.000
7 Overført resultat	<u>234.128</u>	<u>232.957</u>
Egenkapital i alt	<u>359.128</u>	<u>357.957</u>
Gældsforpligtelser		
8 Deposita	<u>19.500</u>	<u>0</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>19.500</u>	<u>0</u>
Gæld til pengeinstitutter	173.291	193.962
Leverandør gæld	<u>6.000</u>	<u>6.000</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>179.291</u>	<u>199.962</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>198.791</u>	<u>199.962</u>
Passiver i alt	<u>557.919</u>	<u>557.919</u>

- 1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter
- 2 Medarbejderforhold
- 9 Oplysninger om dagsværdi
- 10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Hvoedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af at drive virksomhed med køb og salg af fast ejendom samt udlejning.

2. Medarbejderforhold

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	0	0

3. Øvrige finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger

	<u>13.796</u>	<u>13.562</u>
	<u>13.796</u>	<u>13.562</u>

4. Skat af årets resultat

Årets regulering af udskudt skat

	<u>0</u>	<u>-4.000</u>
	<u>0</u>	<u>-4.000</u>

	<u>31/12 2025</u>	<u>31/12 2024</u>
--	-------------------	-------------------

5. Investeringsejendomme

Kostpris primo

	<u>548.701</u>	<u>548.701</u>
--	----------------	----------------

Kostpris ultimo

	<u>548.701</u>	<u>548.701</u>
--	----------------	----------------

Regnskabsmæssig værdi ultimo

	<u>548.701</u>	<u>548.701</u>
--	----------------	----------------

Selskabets investeringsejendomme består af en beboelsesejendom, som er beliggende i Vorbasse.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi 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.

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

Aktuel lejeindtægt

+/- Reguleringer til lejen

Noter

5. Investeringsejendomme (fortsat)

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

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	<u>31/12 2025</u>	<u>31/12 2024</u>
Afkastkrav, bolig, beliggenhed (land, landsdel, region e.l.) (%)	9 %	9 %
Tomgangsprocent, bolig, beliggenhed (land, landsdel, region e.l.) (%)	50 %	58 %
Gennemsnitlig resterende lejeperiode, bolig, beliggenhed (land, landsdel, region e.l.) (år)	0	0
Boligejendomme er fastsat til en gennemsnitlig værdi på (kr/m ²)	5.128	5.128

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 549 t.kr. pr. 31. december 2025. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med 28.000 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 32.000 t.kr.

Noter

	<u>31/12 2025</u>	<u>31/12 2024</u>
6. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital primo	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
7. Overført resultat		
Overført resultat primo	232.957	246.879
Årets overførte resultat	<u>1.171</u>	<u>-13.922</u>
	<u>234.128</u>	<u>232.957</u>
8. Deposita		
Deposita i alt	<u>19.500</u>	<u>0</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>19.500</u>	<u>0</u>
9. Oplysninger om dagsværdi		Investerings- ejendomme
Dagsværdi ultimo		<u>548.701</u>
10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Ingen.		