

Ejendomsselskabet 2C ApS

Toldboden 1, 2., 8800 Viborg

CVR-nr. 25 17 05 63

Årsrapport

1. januar - 31. december 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 19. januar 2026.

Claus Smed Christensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2025	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for Ejendomsselskabet 2C 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. 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 19. januar 2026

Direktion

Claus Smed Christensen

Claus Christian Donslund

Til anpartshaverne i Ejendomsselskabet 2C ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet 2C 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, egenkapitalopgørelse 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.

Viborg, den 19. januar 2026

Ullits & Winther

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 09 32 72

Henrik Lundsgaard

statsautoriseret revisor
mne27708

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet 2C ApS
Toldboden 1, 2.
8800 Viborg

CVR-nr.: 25 17 05 63
Stiftet: 30. november 2013
Hjemsted: Viborg
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Claus Smed Christensen
Claus Christian Donslund

Revisor

Ullits & Winther Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Agerlandsvej 1
8800 Viborg

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der har ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Resultatopgørelsen, der omfatter perioden 1. januar - 31. december 2025, udviser et resultat på 40.383 kr. mod 21.600 kr. sidste år. Balancen udviser en egenkapital på -1.028.961 kr.

Årsrapporten for Ejendomsselskabet 2C 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.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, ejendomsudgifter samt eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 18.

Lejeindtægter indtægtsføres og periodiseres i overensstemmelse med regnskabsperioden.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger 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

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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 og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	20 %

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 salgpris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

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

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

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 nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser 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	370.211	361.490
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-65.600	-65.600
Driftsresultat	304.611	295.890
Andre finansielle indtægter	76	200
Øvrige finansielle omkostninger	-234.362	-249.718
Resultat før skat	70.325	46.372
Skat af årets resultat	-29.942	-24.772
Årets resultat	40.383	21.600
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	40.383	21.600
Disponeret i alt	40.383	21.600

Balance 31. december

Aktiver

<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Anlægsaktiver		
2 Grunde og bygninger	<u>4.468.667</u>	<u>4.534.267</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>4.468.667</u>	<u>4.534.267</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>4.468.667</u>	<u>4.534.267</u>
Omsætningsaktiver		
Andre tilgodehavender	<u>1.078</u>	<u>1.025</u>
Tilgodehavender i alt	<u>1.078</u>	<u>1.025</u>
Likvide beholdninger	<u>45.823</u>	<u>58.586</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>46.901</u>	<u>59.611</u>
Aktiver i alt	<u>4.515.568</u>	<u>4.593.878</u>

Balance 31. december

Passiver

<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	80.000	80.000
Overført resultat	<u>-1.108.961</u>	<u>-1.149.344</u>
Egenkapital i alt	<u>-1.028.961</u>	<u>-1.069.344</u>
 Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	<u>2.143.643</u>	<u>2.248.574</u>
3 Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.143.643</u>	<u>2.248.574</u>
3 Kortfristet del af langfristet gæld	100.000	91.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	9.000	9.000
Selskabsskat	15.942	10.772
Anden gæld	<u>3.275.944</u>	<u>3.303.876</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.400.886</u>	<u>3.414.648</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>5.544.529</u>	<u>5.663.222</u>
 Passiver i alt	<u>4.515.568</u>	<u>4.593.878</u>

1 Medarbejderforhold

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2024	80.000	-1.170.944	-1.090.944
Årets overførte overskud eller underskud	0	21.600	21.600
Egenkapital 1. januar 2025	80.000	-1.149.344	-1.069.344
Årets overførte overskud eller underskud	0	40.383	40.383
	80.000	-1.108.961	-1.028.961

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
1. Medarbejderforhold		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>

	<u>31/12 2025</u>	<u>31/12 2024</u>
2. Grunde og bygninger		
Kostpris primo	<u>5.200.000</u>	<u>5.200.000</u>
Kostpris ultimo	<u>5.200.000</u>	<u>5.200.000</u>
Af- og nedskrivninger primo	-665.733	-600.133
Årets afskrivninger	<u>-65.600</u>	<u>-65.600</u>
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>-731.333</u>	<u>-665.733</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>4.468.667</u>	<u>4.534.267</u>

	3. Gældsforpligtelser			
	Gæld i alt	Kortfristet del af lang-	Langfristet	Restgæld
	31/12 2025	fristet gæld	gæld	efter 5 år
	<u></u>	<u></u>	<u>31/12 2025</u>	<u></u>
Gæld til realkreditinstitutter	<u>2.243.643</u>	<u>100.000</u>	<u>2.143.643</u>	<u>1.785.000</u>
	<u>2.243.643</u>	<u>100.000</u>	<u>2.143.643</u>	<u>1.785.000</u>

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.244 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør 4.469 t.kr.