

Ejendomsselskabet af 5. maj 2014 ApS

c/o AA Ejendomme A/S, Vestergade 41, 7400 Herning
CVR-nr.: 31 27 97 63

Årsrapport 2025

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 22. maj 2026

Steen Zaulich

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Birk Centerpark 30
DK-7400 Herning
CVR-nr. 45 71 93 75

Tlf.: 96 26 38 00
Herning@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	
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse	7
Balance	8-9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11-12
Anvendt regnskabspraksis	13-14

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 af 5. maj 2014 ApS c/o AA Ejendomme A/S Vestergade 41 7400 Herning
	CVR-nr.: 31 27 97 63 Stiftet: 29. februar 2008 Kommune: Herning Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Steen Zaulich
Revisor	BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Birk Centerpark 30 7400 Herning

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for Ejendomsselskabet af 5. maj 2014 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver 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.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 22. maj 2026

Direktion:

Steen Zaulich

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet af 5. maj 2014 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 5. maj 2014 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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.

Herning, den 22. maj 2026

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 45 71 93 75

Jakob Stiel Korshøj
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34484

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i investering i fast ejendom, herunder udlejning og administrering af fast ejendom.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Bruttofortjeneste		1.037.226	1.066.321
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	114.048
Driftsresultat		1.037.226	1.180.369
Andre finansielle indtægter	1	1.562	499
Øvrige finansielle omkostninger	2	-771.118	-757.896
Resultat før skat		267.670	422.972
Skat af årets resultat	3	0	78.119
Årets resultat		267.670	501.091
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		267.670	501.091
I alt		267.670	501.091

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Investeringsejendomme		15.250.000	15.250.000
Materielle anlægsaktiver	4	15.250.000	15.250.000
Anlægsaktiver		15.250.000	15.250.000
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		79.681	78.119
Andre tilgodehavender		182.438	180.000
Tilgodehavender		262.119	258.119
Likvide beholdninger		2.153	0
Omsætningsaktiver		264.272	258.119
Aktiver		15.514.272	15.508.119

Balance 31. december

Passiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Anpartskapital		185.000	185.000
Overført resultat		1.107.398	839.728
Egenkapital		1.292.398	1.024.728
Gæld til realkreditinstitutter		5.473.405	5.565.740
Gæld til tilknyttede virksomheder, ansvarligt lån		1.708.497	1.642.785
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse, ansvarligt lån		0	882.873
Anden gæld, ansvarligt lån		0	3.032.888
Langfristede gældsforpligtelser	5	7.181.902	11.124.286
Gæld til realkreditinstitutter		198.235	187.512
Gæld til pengeinstitutter		1.330.814	1.396.209
Leverandører af varer og tjenesteydelser		66.910	54.102
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.012.210	278.590
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		438.324	0
Anden gæld		2.781.991	243.317
Deposita		1.211.488	1.199.375
Kortfristede gældsforpligtelser		7.039.972	3.359.105
Gældsforpligtelser		14.221.874	14.483.391
Passiver		15.514.272	15.508.119

Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

6

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

7

Medarbejderforhold

8

Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2025	185.000	839.728	1.024.728
Forslag til resultatdisponering		267.670	267.670
Egenkapital 31. december 2025	185.000	1.107.398	1.292.398

Noter

	2025 kr.	2024 kr.
1 Andre finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	1.562	497
Finansielle indtægter i øvrigt	0	2
	1.562	499

2 Øvrige finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	100.791	104.665
Finansielle omkostninger i øvrigt	670.327	653.231
	771.118	757.896

3 Skat af årets resultat		
Regulering skat vedrørende tidligere år	0	-78.119
	0	-78.119

4 Materielle anlægsaktiver		
kr.		Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2025		14.617.134
Kostpris 31. december 2025		14.617.134
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2025		632.866
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2025		632.866
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025		15.250.000

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

kr.	Ejendomme
Dagsværdi 31. december 2025	15.250.000

Investeringssejendomme består af en erhvervsjendom med kombineret lager og kontor beliggende i Herning. Investeringsejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Det gennemsnitlige årlige driftsafkast udgør 1.029 tkr., hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 365 kr. samt årlige driftsomkostninger inklusiv vedligeholdelse på 206 tkr. Ved beregningen er anvendt et afkastkrav på 6,75%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommens beliggenhed mv.

Noter

5 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	31/12 2025 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2024 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter	5.671.640	198.235	4.627.352	5.753.252
Gæld til tilknyttede virksomheder, ansvarligt lån	1.708.497	0	1.708.497	1.642.785
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse, ansvarligt lån	438.324	438.324	0	882.873
Anden gæld, ansvarligt lån	2.781.991	2.781.991	0	3.032.888
	10.600.452	3.418.550	6.335.849	11.311.798

Under langfristede gældsforpligtelser er indregnet tkr. 4.929 som ansvarlig lånekapital og som træder tilbage for selskabets øvrige eksisterende kreditorer. Heraf forfalder tkr. 3.220 indenfor det kommende år.

6 | Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for SZ INVEST ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

7 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter på 1.331 tkr. er der udstedt ejerpantebrev på nom. 1.500 tkr. i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør 15.250 tkr.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 5.690 tkr. er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør 15.250 tkr.

8 | Medarbejderforhold

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:

2025 2024

0 0

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet af 5. maj 2014 ApS for 2025 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

Huslejeindtægter

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger, herunder forsikringer, ejendomsskatter, vedligeholdelse mv. Endvidere indregnes administrationsomkostninger mv.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsejendommene og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

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

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, 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.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

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

Skyldig skat 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 samt for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse 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.