



SØNDERGADE 23, EGTVED APS

Tudvadvej 4
6040 Egtved

CVR-nr. 39 08 45 54

ÅRSRAPPORT FOR 2025

(8. regnskabsår)



Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 6. maj 2026

Simon Hulsrøj Larsen
dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	5
Balance 31. december	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for Søndergade 23, Egtved ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Egtved, den 6. maj 2026

Direktion

Henrik Stensgård Eriksen
direktør

Simon Hulsrøj Larsen
direktør

Bestyrelse

Simon Hulsrøj Larsen
formand

Bjarne Brødsgaard Larsen

Henrik Stensgård Eriksen

Steen Bjørn Eriksen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSRAPPORT

Til kapitalejerne i Søndergade 23, Egtved ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Søndergade 23, Egtved ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Skanderborg, den 6. maj 2026

ADVOSION

Statsautoriseret revisionspartnerselskab
CVR-nr. 37 55 70 64

Michael Rathleff Algren
Statsautoriseret revisor
mne35388

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Søndergade 23, Egtved ApS Tudvadvej 4 6040 Egtved CVR-nr.: 39084554 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2025 Hjemsted: Vejle
Bestyrelse	Simon Hulsrøj Larsen, formand Bjarne Brødsgaard Larsen Henrik Stensgård Eriksen Steen Bjørn Eriksen
Direktion	Henrik Stensgård Eriksen, direktør Simon Hulsrøj Larsen, direktør
Revisor	ADVOSION Statsautoriseret revisionspartnerselskab CVR-nr.: 37557064 Dronning Sophies Allé 7D 8660 Skanderborg

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at eje, udleje og administrere fast ejendom og hermed forbundet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2025 udviser et overskud på kr. 18.903, og selskabets balance pr. 31. december 2025 udviser en negativ egenkapital på kr. 1.055.293.

Selskabet har som følge af tidligere års underskud tabt selskabskapitalen, og selskabet er således omfattet af Selskabslovens § 119. Selskabets ledelse forventer selskabskapitalen reetableret gennem fremtidig indtjening indenfor de kommende år og/eller gennem tilskud fra moderselskabet.

Selskabet har modtaget tilkendegivelser fra nuværende finansieringskilder om opretholdelse af de nuværende kreditfaciliteter for det kommende år. Det er ledelsens vurdering, at det nuværende likviditetsberedskab er tilstrækkeligt til at sikre den nødvendige likviditet til at fortsætte driften.

Ledelsen aflægger i overensstemmelse hermed regnskabet under forudsætning om fortsat drift.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
Bruttofortjeneste		248.868	162.894
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-45.910</u>	<u>-88.087</u>
Resultat før finansielle poster		202.958	74.807
Finansielle omkostninger	2	<u>-176.331</u>	<u>-288.752</u>
Resultat før skat		26.627	-213.945
Skat af årets resultat	3	<u>-7.724</u>	<u>21.353</u>
Årets resultat		<u>18.903</u>	<u>-192.592</u>
Overført resultat		<u>18.903</u>	<u>-192.592</u>
		<u>18.903</u>	<u>-192.592</u>

BALANCE 31. DECEMBER

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger	4	3.550.940	3.596.850
Materielle anlægsaktiver		3.550.940	3.596.850
Anlægsaktiver i alt		3.550.940	3.596.850
Udskudt skatteaktiv		16.488	45.773
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		21.561	0
Tilgodehavender		38.049	45.773
Likvide beholdninger		42.163	56.716
Omsætningsaktiver i alt		80.212	102.489
Aktiver i alt		3.631.152	3.699.339

BALANCE 31. DECEMBER

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		<u>-1.105.293</u>	<u>-1.124.196</u>
Egenkapital		<u>-1.055.293</u>	<u>-1.074.196</u>
Gæld til realkreditinstitutter		1.225.248	1.276.659
Selskabsdeltagere og ledelse		<u>1.659.902</u>	<u>1.800.000</u>
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>2.885.150</u>	<u>3.076.659</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	136.410	50.368
Leverandører af varer og tjenesteydelser		21.367	58.190
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.376.101	1.290.263
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		77.516	106.724
Anden gæld		6.571	2.236
Periodeafgrænsningsposter		142.755	145.995
Deposita		<u>40.575</u>	<u>43.100</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.801.295</u>	<u>1.696.876</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>4.686.445</u>	<u>4.773.535</u>
Passiver i alt		<u>3.631.152</u>	<u>3.699.339</u>
Forudsætning for fortsat drift (going concern)	1		
Eventualforpligtelser og kontraktlige forpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Medarbejderoplysning	8		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2025	50.000	-1.124.196	-1.074.196
Årets resultat	<u>0</u>	<u>18.903</u>	<u>18.903</u>
Egenkapital 31. december 2025	<u>50.000</u>	<u>-1.105.293</u>	<u>-1.055.293</u>

NOTER

1 Forudsætning for fortsat drift (going concern)

Selskabet har som følge af tidligere års underskud tabt selskabskapitalen, og selskabet er således omfattet af Selskabslovens § 119. Selskabets ledelse forventer selskabskapitalen reetableret gennem fremtidig indtjening indenfor de kommende år og/eller gennem tilskud fra moderselskabet.

Selskabet har modtaget tilkendegivelser fra nuværende finansieringskilder om opretholdelse af de nuværende kreditfaciliteter for det kommende år. Det er ledelsens vurdering, at det nuværende likviditetsberedskab er tilstrækkeligt til at sikre den nødvendige likviditet til at fortsætte driften.

Ledelsen aflægger i overensstemmelse hermed regnskabet under forudsætning om fortsat drift.

	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	50.690	127.100
Andre finansielle omkostninger	<u>125.641</u>	<u>161.652</u>
	<u>176.331</u>	<u>288.752</u>

3 Skat af årets resultat

Årets udskudte skat	<u>7.724</u>	<u>-21.353</u>
	<u>7.724</u>	<u>-21.353</u>

4 Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og byg-</u> <u>ninger</u>
Kostpris 1. januar 2025	<u>4.757.617</u>
Kostpris 31. december 2025	<u>4.757.617</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2025	1.160.767
Årets afskrivninger	<u>45.910</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2025	<u>1.206.677</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	<u>3.550.940</u>

NOTER

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld	Gæld	Afdrag	Restgæld
	1. januar 2025	31. december 2025	næste år	efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.327.027	1.276.658	51.410	1.008.759
Selskabsdeltagere og ledelse	1.800.000	1.744.902	85.000	1.379.008
	<u>3.127.027</u>	<u>3.021.560</u>	<u>136.410</u>	<u>2.387.767</u>

6 Eventualforpligtelser og kontraktlige forpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Bjarne Larsen Group ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2025 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.277 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør 3.551 t.kr.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 1.800 t.kr., der giver pant i ovenstående grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør 3.551 t.kr.

8 Medarbejderoplysning

	2025	2024
	kr.	kr.
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>1</u>	<u>1</u>

NOTER

9 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Søndergade 23, Egtved ApS for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2025 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af huslejeindtægter samt andre driftsindtægter med fradrag af andre eksterne omkostninger.

NOTER

9 Anvendt regnskabspraksis

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår i huslejeindtægter.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder tilskud.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Ejendomsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver indeholder årets af- og nedskrivninger af 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 samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som 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

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

NOTER

9 Anvendt regnskabspraksis

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	50 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 34.400 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Værdiforringelse af 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 eller gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående 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 samt for betalte acontoskatte.

NOTER

9 Anvendt regnskabspraksis

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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, 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.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld 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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.