

Ejendomsselskabet Sporet A/S

Europaplads 2, 7., 8000 Aarhus C

CVR-nr. 44 93 55 54

Årsrapport 2024/25

(fra virksomhedens stiftelse 1. juli 2024 - 31. december 2025)

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. marts 2026

Dirigent:

.....
Carsten Lykke

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring	3
Ledelsesberetning	5
Oplysninger om virksomheden	5
Årsregnskab 1. juli 2024 - 31. december 2025	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

Ejendomsselskabet Sporet A/S

Årsrapport 2024/25

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Ejendomsselskabet Sporet A/S for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 1. juli 2024 - 31. december 2025.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores 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 fra selskabets stiftelse 1. juli 2024 - 31. december 2025.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 26. marts 2026

Direktion:

Carsten Lykke
direktør

Bestyrelse:

Gert Rasmussen

Thomas Sloth Nielsen

Carsten Lykke

Ejendomsselskabet Sporet A/S

Årsrapport 2024/25

Den uafhængige revisors erklæring

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Sporet A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Sporet A/S for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 1. juli 2024 - 31. december 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. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 1. juli 2024 - 31. december 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

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.

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 selskabet, 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.

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.

Ejendomsselskabet Sporet A/S

Årsrapport 2024/25

Den uafhængige revisors erklæring

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.

Aarhus, den 26. marts 2026
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Peter U. Faurschou
statsaut. revisor
mne34502

Casper Wolff Jespersen
statsaut. revisor
mne52597

Ledelsesberetning

Oplysninger om virksomheden

Navn	Ejendomsselskabet Sporet A/S
Adresse, postnr. by	Europaplads 2, 7., 8000 Aarhus C
CVR-nr.	44 93 55 54
Stiftet	1. juli 2024
Hjemstedskommune	Aarhus
Regnskabsår	1. juli 2024 - 31. december 2025
Bestyrelse	Gert Rasmussen Thomas Sloth Nielsen Carsten Lykke
Direktion	Carsten Lykke, Direktør
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Værkmestergade 25, Postboks 330, 8100 Aarhus C

Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktivitet er at drive virksomhed ved at erhverve, udleje og eventuelt sælge hele eller dele af ejendommen på Scandiasporet 5A-F, 8930 Randers NØ med 22 lejligheder og Skiftesporet 5-9, 8930 Randøers NØ med 31 lejligheder.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2024/25 udviser et overskud på 6.770.101 kr., og selskabets balance pr. 31. december 2025 udviser en egenkapital på 22.310.101 kr. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabets budgetter for 2026 udviser tilstrækkelig likviditetsberedskab til at gennemføre de planlagte driftsaktiviteter for det kommende år.

Dette er selskabets første regnskabsår og udgør 18 måneder.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Ejendomsselskabet Sporet A/S
Årsrapport 2024/25

Årsregnskab 1. juli 2024 - 31. december 2025

Resultatopgørelse

Note	kr.	2024/25 18 mdr.
	Bruttofortjeneste	3.776.847
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	8.546.573
	Resultat før finansielle poster	12.323.420
	Finansielle omkostninger	-3.568.928
	Resultat før skat	8.754.492
3	Skat af årets resultat	-1.984.391
	Årets resultat	<u>6.770.101</u>

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat

6.770.101
6.770.101

Ejendomsselskabet Sporet A/S
Årsrapport 2024/25

Årsregnskab 1. juli 2024 - 31. december 2025

Balance

Note	kr.	<u>2024/25</u>
	AKTIVER	
	Anlægsaktiver	
4	Materielle anlægsaktiver	
	Investeringsejendomme	<u>88.850.000</u>
		<u>88.850.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>88.850.000</u>
	Omsætningsaktiver	
	Tilgodehavender	
	Andre tilgodehavender	<u>57.187</u>
		<u>57.187</u>
	Likvide beholdninger	<u>279.076</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>336.263</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>89.186.263</u></u>

Ejendomsselskabet Sporet A/S
Årsrapport 2024/25

Årsregnskab 1. juli 2024 - 31. december 2025

Balance

Note	kr.	<u>2024/25</u>
	PASSIVER	
	Egenkapital	
	Aktiekapital	2.040.000
	Overført resultat	20.270.101
	Egenkapital i alt	<u>22.310.101</u>
	Hensatte forpligtelser	
	Udskudt skat	1.879.052
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>1.879.052</u>
	Gældsforpligtelser	
5	Langfristede gældsforpligtelser	
	Gæld til realkreditinstitutter	54.661.399
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	7.176.000
		<u>61.837.399</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser	
5	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	511.563
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	774.133
	Skyldig selskabsskat	105.339
	Deposita	1.367.326
	Anden gæld	159.924
	Periodeafgrænsningsposter	241.426
		<u>3.159.711</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>64.997.110</u>
	PASSIVER I ALT	<u><u>89.186.263</u></u>

1 Anvendt regnskabspraksis

2 Antal ansatte

6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ejendomsselskabet Sporet A/S
Årsrapport 2024/25

Årsregnskab 1. juli 2024 - 31. december 2025

Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Aktiekapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Kontant indbetaling i forbindelse med stiftelse	540.000	0	540.000
Kapitalforhøjelse	1.500.000	13.500.000	15.000.000
Overført via resultatdisponering	0	6.770.101	6.770.101
Egenkapital 31. december 2025	<u>2.040.000</u>	<u>20.270.101</u>	<u>22.310.101</u>

Årsregnskab 1. juli 2024 - 31. december 2025

Noter

Anvendt regnskabspraksis

Arsrapporten for Ejendomsselskabet Sporet A/S for 2024/25 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse Bvirksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Præsentationsvaluta

Arsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Virksomheden har valgt IAS 18 som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning.

Indtægter ved levering af tjenesteydelser indregnes som omsætning i takt med leveringen af ydelserne, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte tjenesteydelser (produktionsmetoden).

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, ejendomsomkostninger og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens investeringsejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investeringsejendomme.

Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, ydelser på operationelle leasingkontrakter m.v.

Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter rentekomkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Årsregnskab 1. juli 2024 - 31. december 2025

Noter

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendomme.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. 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 begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Tilgodehavender

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender.

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Egenkapital

Foreslået udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat

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 betalte acontoskat-ter.

Årsregnskab 1. juli 2024 - 31. december 2025

Noter

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag til indregning og måling af gældsforpligtelser.

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne betalinger, som vedrører indtægter i efterfølgende regnskabsår.

Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

Hvis det ikke er muligt at opgøre en pålidelig dagsværdi efter ovenstående niveauer, måles aktivet eller forpligtelsen til kostprisen.

Årsregnskab 1. juli 2024 - 31. december 2025

Noter

Antal ansatte

Gennemsnitligt antal heltidsbeskæftigede

2024/25

0

Skat af årets resultat

Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst
Udskudt skat

105.339
1.879.052
1.984.391

Materielle anlægsaktiver

Investerings-
ejendomme

kr.

Kostpris 1. juli 2024	0
Tilgange	80.303.427
Kostpris 31. december 2025	80.303.427
Værdireguleringer 1. juli 2024	0
Årets værdireguleringer	8.546.573
Værdireguleringer 31. december 2025	8.546.573
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	88.850.000

Investeringsejendomme

Virksomheden foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Selskabets investeringsejendomme er beboelsesejendomme bestående af 53 ejerlejligheder beliggende centralt i Randers. Investeringsejendommene er målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Det er forudsat, at ejendommens udlejningsgrad er på 95 % til samme lejeindtægt som den nuværende tillagt inflationsraten.

Den væsentligste forudsætning for dagsværdien er det gennemsnitlige afkastkrav for privat beboelse på 5,25 % for 2025. Dagsværdien er tillagt deposita og forudbetalt leje på 1.609 t.kr. Der er budgetteret med udvendig vedligehold på 30 kr. pr. m², hvor det for erhvervslejemål dækkes af lejer.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

Årsregnskab 1. juli 2024 - 31. december 2025

Noter

De væsentligste ikke observerbare input ved opgørelse af dagsværdien er:

	<u>2024/25</u>
Investeringsjendomme	
Dagsværdi, ultimo	88.850.000
Årets urealiserede ændringer i dagsværdi, indregnet i resultatopgørelsen	8.546.573
Dagsværdiniveau	3

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 88.850 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 vil dagsværdien falde med 7.580 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 9.180 t.kr.

Langfristede gældsforpligtelser

kr.	<u>Gæld i alt 31/12 2025</u>	<u>Kortfristet andel</u>	<u>Langfristet andel</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	55.172.962	511.563	54.661.399	52.547.158
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	<u>7.176.000</u>	<u>0</u>	<u>7.176.000</u>	<u>7.176.000</u>
	<u>62.348.962</u>	<u>511.563</u>	<u>61.837.399</u>	<u>59.723.158</u>

Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Selskabet var sambeskattet med modervirksomheden Phelix Holding ApS som administrationselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat til og med indkomståret 2025 samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter, som forfalder til betaling den 21. august 2025 eller tidligere.

Virksomheden har derudover indgået sædvanlige, gensidigt bebyrdende aftaler som led i virksomhedens normale drift.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for virksomhedens gæld over for realkreditinstitutter på 55.173 t.kr. er stillet pant i virksomhedens investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør 88.850 t.kr.

Til sikkerhed for ejerforening og grundejerforening, er stillet pant på 20 t.kr. i virksomhedens investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør 88.850 t.kr.