

Ejendomsselskabet Alssund P/S

CVR-nummer 41441925

Nørre Havnegade 43
6400 Sønderborg

Årsrapport 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
d. 6. februar 2026.

Mads Thomsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Påtegninger

Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for Ejendomsselskabet Alssund P/S.

Årsrapporten er aflagt 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 1. januar - 31. december 2025.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultat og af selskabets finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sønderborg, den 6. februar 2026

Direktion:

Mads Thomsen

Bestyrelse:

Bent Jensen

formand

Per Egebæk Have

Carsten Borchert

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Alssund P/S

Konklusion

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 1. januar - 31. december 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Alssund P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter ("regnskabet").

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af regnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning, fortsat

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Aarhus, den 6. februar 2026

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33771231

Claus Lyngsø Sørensen

statsautoriseret revisor

mne34539

Mads Clement Vestergaard

statsautoriseret revisor

mne49067

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger

Selskabet: Ejendomsselskabet Alssund P/S
Nørre Havnegade 43
6400 Sønderborg

CVR-nummer: 41441925
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Hjemstedskommune: Sønderborg

Bestyrelse: Bent Jensen, formand
Per Egebæk Have
Carsten Borchert
Lars Tveen

Direktion: Mads Thomsen

Revision: PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Jens Chr. Skous Vej 1
8000 Aarhus

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabet ejer og driver bygningerne, der huser Center for Industriel Elektronik på SDU's Campus Sønderborg samt Vidensparken, der ligesom Center for Industriel Elektronik er beliggende på Alsion i Sønderborg.

Herudover ejer og driver selskabet også bygningen Alsion Campus Løkken på Asylvej 2 i Sønderborg, der er beliggende på Alssiden af Alssund med udsigt til bl.a. Alsion. Bygningen er udlejet til SDU samt Syddansk Erhvervsakademi.

Udvikling i året

Selskabet overtog i januar 2025 Alsion Campus Løkken som led i tilvejebringelsen af de nødvendige lokaler til SDU's fortsatte vækst i Sønderborg. I forbindelse med købet af ejendommen blev der indgået aftale med Syddansk Erhvervsakademi om, at de skulle flytte fra de eksisterende rammer på Alsion og til Alsion Campus Løkken.

Klargøringen af Alsion Campus Løkken til de nye brugere blev i begyndelsen af april ramt af en alvorlig forsinkelse pga. en omfattende skade på ejendommens sprinkleranlæg. Skaden medførte, at brugerne først kunne flytte ind i slutningen af september og ikke som planlagt i slutningen af juni måned.

Skaden gav både SDU og Syddansk Erhvervsakademi udfordringer med undervisning, eksamener samt selve flytningen, og det var som udlejer yderst tilfredsstillende at se, hvorledes begge parter håndterede udfordringerne konstruktivt og hjalp hinanden. SDU og Syddansk Erhvervsakademi har været naboer på Alsion siden 2016 og forsætter nu det gode naboskab på Alsion Campus Løkken.

Økonomisk set har skaden kun haft begrænset indflydelse, da størstedelen dækkes af selskabets forsikringsselskab.

Resultatopgørelsen for 2025 udviser et resultat på tDKK 3.522, og selskabets balance pr. 31. december 2025 udviser en egenkapital på tDKK 106.132.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der vil kunne forrykke selskabets økonomiske stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Alssund P/S for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i Regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsregnskabet for 2025 er aflagt i tkr.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger 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.

Aktiver

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Anvendt regnskabspraksis, fortsat

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger 20-75 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Passiver

Finansielle gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

tkr.

	Note	2025	2024
Bruttofortjeneste		7.930	5.552
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-2.519	-2.157
Resultat af primær drift		5.411	3.395
Finansielle indtægter		110	62
Finansielle omkostninger		-1.999	-1.948
Årets resultat		3.522	1.509
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		3.522	1.509
Disponeret i alt		3.522	1.509

Balance pr. 31. december**Aktiver**

tkr.

	Note	2025	2024
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Grunde og bygninger		164.748	132.233
Driftsmidler		410	0
Materielle anlægsaktiver i alt		165.158	132.233
Anlægsaktiver i alt		165.158	132.233
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender fra salg		257	0
Andre tilgodehavender		3.095	79
Periodeafgrænsningsposter		69	0
Tilgodehavender i alt		3.421	79
Likvide beholdninger		8.666	693
Omsætningsaktiver i alt		12.087	772
Aktiver i alt		177.245	133.005

Balance pr. 31. december**Passiver**

tkr.

	Note	2025	2024
Egenkapital			
Selskabskapital		100.330	65.330
Overført resultat		5.802	2.280
Egenkapital i alt		106.132	67.610
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Langfristet gæld til selskabsdeltagere og ledelse		63.000	62.888
Deposita, langfristede gældsforpligtelser		3.013	1.826
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2	66.013	64.714
Kortfristede gældsforpligtelser			
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	68
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.328	37
Anden gæld		3.772	576
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		5.100	681
Gældsforpligtelser i alt		71.113	65.395
Passiver i alt		177.245	133.005

Oplysning om gennemsnitligt antal ansatte

1

Egenkapitalopgørelse

tkr.

	<u>Selskabs- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2025	65.330	2.280	67.610
Kapitalforhøjelse ved gældskonvertering	35.000	0	35.000
Årets resultat	0	3.522	3.522
Egenkapital 31. december 2025	<u>100.330</u>	<u>5.802</u>	<u>106.132</u>

Noter

tkr.

Note

1 Oplysning om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte

2025	2024
0	0

2 Langfristede gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, der forfalder efter 5 år

66.013	64.714
66.013	64.714

