



**Revisionscentret
Aabenraa & Padborg**

Godkendt revisionsaktieselskab

Tal med os

*Aabenraa
Padborg
Ribe
Sønderborg
Tønder*

Ejendomsselskabet Harald Selmers Vej 40-64 ApS

**Vingelhøjvej 72
6200 Aabenraa**

CVR-nr. 40 04 30 55

**Årsrapport for perioden
1. januar til 31. december 2025**

(7. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 27. maj 2026

Nikolaj Surrow Kongerslev
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2025	10
Balance 31. december 2025	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for Ejendomsselskabet Harald Selmers Vej 40-64 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 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aabenraa, den 27. maj 2026

Direktion

Nikolaj Toftkjær Kongerslev

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Harald Selmers Vej 40-64 ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Harald Selmers Vej 40-64 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor 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.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vor udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorer standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vort ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". 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 vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vor opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

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

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vor konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vor konklusion.



Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, 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.

Aabenraa, den 27. maj 2026

Revisionscentret Aabenraa
Godkendt revisionsaktieselskab
CVR-nr. 29 69 56 36

Lars Duisberg Jørgensen
Statsautoriseret revisor
mne34189

Michael Hansen
Statsautoriseret revisor
mne49137

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet Harald Selmers Vej 40-64 ApS
Vingelhøjvej 72
6200 Aabenraa

CVR-nr.: 40043055

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2025

Hjemsted: Aabenraa

Direktion

Nikolaj Toftkjær Kongerslev

Revisor

Revisionscentret Aabenraa
Godkendt revisionsaktieselskab
CVR-nr.: 29695636
Haderslevvej 6
6200 Aabenraa

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Harald Selmers Vej 40-64 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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme, med fradrag af direkte omkostninger i forbindelse med udlejningen af ejendommene og andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Ejendomsomkostninger

Direkte omkostninger omfatter omkostninger til drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Anvendt regnskabspraksis

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Der foretages ikke afskrivninger på investeringsejendomme, idet den løbende værdiforringelse af ejendommene afspejles i den opgjorte dagsværdi.

Selskabet foretager årligt en individuel værdiansættelse af hver enkelt ejendom på grundlag af enafkastbaseret markedsværdimodel med udgangspunkt i ejendommenes budget for det kommende drifts-år, korrigeret for udsving der karakteriseres som værende enkeltstående hændelser..

Den af selskabet anvendte model, som har været brugt de senere år, indeholder følgende hovedelementer:

- 1) Årlige lejeindtægter
- 2) +/- eventuelle regulering af eksisterende leje til anslået markedisleje
- 3) - driftsomkostninger (skatter, afgifter, forsikring, ind- og udvendige vedligeholdelse etc.)
- 4) - administration
= nettoresultat (sum af 1 til 4)
- 5) / afkastprocent
= kapitaliseret nettoresultat (nettoresultat /afkastprocent(5)/100)
- 6) + refusionssaldi
- 7) - korrektioner til dagsværdi
- 8) = Dagsværdi = (nettoresultat / (afkastkrav (5)/100)) + refusionssaldi (6) - korrektioner (7).

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

1) Årlige lejeindtægter

Der medtages budgetterede lejeindtægter for det kommende regnskabsår. For ledige arealer er anslået en forsigtig markedsleje.

2) Regulering til markedsleje

I ejendomme, hvor selskabet vurderer, at den faktiske leje er højere end den leje, der vil kunne opnås ved genudlejning, foretages en regulering af den opgjorte leje.

3) Driftsomkostninger

Samtlige faktuelle driftsomkostninger fratrækkes. Det omfatter bl.a. skatter og afgifter, forsikringer, indvendig og udvendig vedligeholdelse, forsyningsomkostninger etc.

4) Administration

Til administration af ejendomme hensættes et beløb, der erfaringsmæssigt svarer til de faktisk anvendte omkostninger.

5) Afkastprocent

Afkastkravet fastsættes årligt af ledelsen dels på grundlag af udvikling i markedsforhold og dels på grundlag af ændringer i den enkelte ejendoms forhold.

6) Refusionssaldi

Refusionssaldi opgøres som deposita og forudbetalt leje.

7) Korrektioner til dagsværdi

Der kan ske korrektion af den beregnede dagsværdi i form af reservationer (fradrag) til forestående væsentlige reoverings- og ombygningsopgaver samt leje for udlejede arealer, der indgår i lejeindtægten efter pkt. 1, frem til det tidspunkt, hvor arealerne forventes udlejet.

8) Dagsværdien

Dagsværdien fremkommer således på baggrund af den enkelte ejendoms normaliserede nettoresultat før rente og et til ejendommen individuelt fastsat afkastkrav. Nettoresultatet kapitaliseres med det til ejendommen fastsatte afkastkrav, hvorefter refusionssaldi m.m. tillægges. Herved fremkommer ejendommens dagsværdi.

Dagsværdien er udtryk for den pris investeringsejendomme kan handles til mellem velinformede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Anvendt regnskabspraksis

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

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 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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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 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 nettorealisationsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2025

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
Bruttofortjeneste		298.909	278.904
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>279.797</u>	<u>-21.502</u>
Resultat før finansielle poster		578.706	257.402
Finansielle omkostninger	4	<u>-604.160</u>	<u>-1.690.366</u>
Resultat før skat		-25.454	-1.432.964
Skat af årets resultat		<u>62.692</u>	<u>324.280</u>
Årets resultat		<u>37.238</u>	<u>-1.108.684</u>
Ekstraordinært udbytte		2.474.561	0
Overført resultat		<u>-2.437.323</u>	<u>-1.108.684</u>
		<u>37.238</u>	<u>-1.108.684</u>

Balance 31. december 2025

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		<u>29.765.000</u>	<u>54.822.001</u>
Materielle anlægsaktiver	5	<u>29.765.000</u>	<u>54.822.001</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>29.765.000</u>	<u>54.822.001</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		32.783	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		311.549	0
Andre tilgodehavender		146.665	132.664
Periodeafgrænsningsposter		<u>63.825</u>	<u>13.949</u>
Tilgodehavender		<u>554.822</u>	<u>146.613</u>
Likvide beholdninger		<u>6.175</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>560.997</u>	<u>146.613</u>
Aktiver i alt		<u><u>30.325.997</u></u>	<u><u>54.968.614</u></u>

Balance 31. december 2025

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		<u>23.733.116</u>	<u>26.170.440</u>
Egenkapital		<u>23.783.116</u>	<u>26.220.440</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>2.060.000</u>	<u>4.191.000</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>2.060.000</u>	<u>4.191.000</u>
Kreditinstitutter		1.633.967	19.493.674
Modtagne forudbetalinger fra kunder		36.418	28.773
Leverandører af varer og tjenesteydelser		132.369	219.516
Gæld til tilknyttede virksomheder		262.472	3.537.846
Selskabsskat		2.068.308	60.720
Anden gæld		55.347	960.253
Deposita		<u>294.000</u>	<u>256.392</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>4.482.881</u>	<u>24.557.174</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>4.482.881</u>	<u>24.557.174</u>
Passiver i alt		<u>30.325.997</u>	<u>54.968.614</u>
Hovedaktivitet	1		
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Oplysning om dagsværdi	3		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ekstraordinært udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2025	50.000	26.170.439	0	26.220.439
Betalt ordinært udbytte	0	0	-2.474.561	-2.474.561
Årets resultat	0	-2.437.323	2.474.561	37.238
Egenkapital 31. december 2025	50.000	23.733.116	0	23.783.116

Noter

1 Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består af udlejning af ejendomme samt dermed beslægtet virksomhed.

2 Personaleomkostninger

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit

<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
<u>0</u>	<u>0</u>

3 Oplysning om dagsværdi

Boliger til udlejning i Aarhus

Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen

2025
kr.

329.338

Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo

29.768.000

Erhvervsjendom til udlejning i Tinglev

Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, primo

2.656.000

Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen

-1.203

4 Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder

2025
kr.

2024
kr.

39.825

208.176

Andre finansielle omkostninger

564.335

1.482.190

604.160

1.690.366

Noter

5 Aktiver der måles til dagsværdi

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

En ejendoms dagsværdi fremkommer således på baggrund af den enkelte ejendoms normaliserede nettoresultat før renter for det kommende år, og et til ejendommen knyttet forrentningskrav (afkastprocent).

Der henvises til beregnings- og opgørelsesmetoden under anvendt regnskabspraksis. Der er ikkebudgetteret med nævneværdig tomgangsleje, da ejendommene er godt beliggende og er i en god stand. Det er derfor vurderet, at der ikke er risiko for, at der ikke kan ske løbende genudlejning. Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2025 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 2,2% for beboelsesejendomme i Aarhus og 9,75 % for erhvervs ejendommen i Tinglev.

Følgende faktorer kan, selvom afkastmodel anvendes, få indflydelse på den fremtidige værdiansættelsen af investeringsejendommene og dermed selskabets finansielle stilling:

Markedsforhold

Ændringer i markedsforholdene omfatter faktorer som kan påvirke markedsafkastet på de enkelte ejendomme, f. eks. efterspørgsel på investeringsejendomme og lejemål, renteniveau og renteforventninger, valutakursændringer, lokalgeografiske forhold etc.

Regulering

Ændringer i ejendommens resultater, der kan påvirke værdiansættelsen, omfatter i det væsentligste ikke-påvirkelige forhold, så som ændringer i årlige lejeindtægter (almindelige huslejereguleringer) og ændringer i driftsomkostninger.

Udvikling

Udvikling af ejendomme er handlinger, der medfører ændringer i ejendommens resultater, som kan påvirke værdiansættelsen. Handlingerne kan omfatte ændringer af ejendommens anvendelse, forbedringer, modernisering, genudlejning til højere/lavere leje, ændringer i tomgang og rationalisering af driften.

Noter

5 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Beboelsesejendomme, Aarhus

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

	<u>0,5%</u>	<u>Basis</u>	<u>-0,5 %</u>
	kr.	kr.	kr.
Afkastprocent	2,7	2,2	1,7
Dagsværdi	20.978.000	27.652.000	33.319.000
Ændring i dagsværdi	-6.674.000	0	5.667.000

Erhvervsbygning, Tinglev

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

	<u>0,5 %</u>	<u>Basis</u>	<u>-0,5 %</u>
	kr.	kr.	kr.
Tomgang	10,3	9,8	9,3
Dagsværdi	2.527.000	2.656.000	2.800.000
Ændring i dagsværdi	-129.000	0	144.000

Noter

6 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet N.K Import ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, t.kr. 1.634, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør t.kr. 26.652.