

**Ejendommen Islandsgade 40-42 I/S  
Tordenskjoldsgade 2, 6700 Esbjerg**

---

**Årsrapport**

**2024/25**

---

**CVR-nr. 40 40 26 75**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17. januar 2026.

---

Jesper Aunbøl  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	3
<b>Årsregnskab 1. oktober 2024 - 30. september 2025</b>	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10

## Ledelsespåtegning

---

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2024/25 for Ejendommen Islandsgade 40-42 I/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2025 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025.

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2024/25 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 17. januar 2026

### Direktion

Ejendomsselskabet Aunbøl A/S  
Jesper Aunbøl

R.S.C. Rådgivning ApS  
Rask Søndergaard Christensen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til interessenterne i Ejendommen Islandsgade 40-42 I/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendommen Islandsgade 40-42 I/S for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem 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 Deres 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, De 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.

Esbjerg, den 17. januar 2026

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Alexander Hardy Josef Müller

Rasmussen

statsautoriseret revisor  
mne24721

## Selskabsoplysninger

---

### Selskabet

Ejendommen Islandsgade 40-42 I/S  
Tordenskjoldsgade 2  
6700 Esbjerg

CVR-nr.: 40 40 26 75  
Stiftet: 29. april 2020  
Hjemsted: Esbjerg  
Regnskabsår: 1. oktober - 30. september

### Direktion

Ejendomsselskabet Aunbøl A/S, Jesper Aunbøl  
R.S.C. Rådgivning ApS, Rask Søndergaard Christensen

### Revisor

Martinsen  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Edison Park 4  
6715 Esbjerg N

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ejendommen Islandsgade 40-42 I/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse A-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførslers 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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil forsvinde, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

## Resultatopgørelsen

### 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.

### Administrationsomkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration af ejendomme.

### Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

## Balancen

### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdireguleringer af investeringsejendomme”.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter pr. balancedagen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning 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.

## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

<u>Note</u>	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
Lejeindtægter	717.132	725.330
2 Reparation og vedligeholdelse	-93.073	-149.658
4 Administrationsomkostninger	-86.625	-82.847
3 Driftsudgifter ejendomme	<u>-216.814</u>	<u>-134.262</u>
<b>Bruttoresultat</b>	<b>320.620</b>	<b>358.563</b>
6 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-50.202</u>	<u>-66.582</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>270.418</u></b>	<b><u>291.981</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	<u>270.418</u>	<u>291.981</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>270.418</u></b>	<b><u>291.981</u></b>

**Balance 30. september**

<b>Aktiver</b>		<u>2025</u>	<u>2024</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
7	Investeringsejendomme	<u>5.844.264</u>	<u>5.600.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>5.844.264</u>	<u>5.600.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>5.844.264</u></b>	<b><u>5.600.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Periodeafgrænsningsposter	<u>7.395</u>	<u>13.379</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>7.395</u>	<u>13.379</u>
8	Likvide beholdninger	<u>295.199</u>	<u>281.368</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>302.594</u></b>	<b><u>294.747</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>6.146.858</u></b>	<b><u>5.894.747</u></b>

**Balance 30. september**

<b>Passiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Egenkapital</b>		
9 Kapitalindestående	4.551.219	4.280.801
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>4.551.219</b>	<b>4.280.801</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
10 Gæld til realkreditinstitutter	1.305.171	1.378.201
Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.305.171	1.378.201
Kortfristet del af langfristet gæld	67.651	56.647
Leverandører af varer og tjenesteydelser	11.000	11.000
11 Anden gæld	211.817	168.098
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	290.468	235.745
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.595.639</b>	<b>1.613.946</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>6.146.858</b>	<b>5.894.747</b>

1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter

12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Noter

## 1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens aktivitet har i lidhed med tidligere år bestået af udlejning af ejendomme til beboelse.

	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
<b>2. Reparation og vedligeholdelse</b>		
Vicevært og trappevask	65.764	65.001
Maler- og murerarbejde	1.000	3.940
Snedker- og VVS arbejde	16.303	68.685
Elektriker	7.898	6.413
Diverse udgifter	<u>2.108</u>	<u>5.619</u>
	<b><u>93.073</u></b>	<b><u>149.658</u></b>
<b>3. Driftsudgifter ejendomme</b>		
Ejendomsskatter	57.466	55.018
Forsikringer	12.059	11.654
Udgifter til vand og el	30.912	23.895
Ind-/udflytningsrapporter	13.750	6.000
Varmetab	8.782	8.095
Tomgang	69.476	29.600
Grundejernes Investeringsfond	<u>24.369</u>	<u>0</u>
	<b><u>216.814</u></b>	<b><u>134.262</u></b>
<b>4. Administrationsomkostninger</b>		
Administrationsomkostninger, jf. note 5	<u>86.625</u>	<u>82.847</u>
	<b><u>86.625</u></b>	<b><u>82.847</u></b>
<b>5. Administrationsomkostninger</b>		
Porto og gebyrer	7.403	6.446
Regnskabsmæssig assistance	11.875	11.000
Administrationshonorar	57.860	56.175
Varmeregnskaber	9.237	8.976
GDPR	<u>250</u>	<u>250</u>
	<b><u>86.625</u></b>	<b><u>82.847</u></b>

## Noter

	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
<b>6. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Renter, pengeinstitutter	667	0
Renter til realkreditinstitutter	<u>49.535</u>	<u>66.582</u>
	<u>50.202</u>	<u>66.582</u>
<b>7. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. oktober 2024	6.900.000	6.900.000
Tilgang i årets løb	<u>244.264</u>	<u>0</u>
Kostpris 30. september 2025	<u>7.144.264</u>	<u>6.900.000</u>
Regulering til dagsværdi 1. oktober 2024	<u>-1.300.000</u>	<u>-1.300.000</u>
Regulering til dagsværdi 30. september 2025	<u>-1.300.000</u>	<u>-1.300.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2025	<u>5.844.264</u>	<u>5.600.000</u>

Virksomhedens investeringsejendomme består af en boligejendom beliggende i Esbjerg, som benyttes til privatbeboelse.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder m.v., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	<u>30/9 2025</u>
Afkastkrav, bolig, (%)	6
Afkastkrav, erhverv, (%)	0
Tomgangsprocent, bolig, (%)	3

## Noter

## 7. Investeringsejendomme (fortsat)

## Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 5.844 t.kr. pr. 30. september 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 1 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med 976 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 1 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 1478 t.kr.

## 8. Likvide beholdninger

Bankkonto Nordea	<u>295.199</u>	<u>281.368</u>
	<b><u>295.199</u></b>	<b><u>281.368</u></b>

## 9. Kapitalindestående

Kapitalindestående 1. oktober 2024	<u>4.551.219</u>	<u>4.280.801</u>
	<b><u>4.551.219</u></b>	<b><u>4.280.801</u></b>

## Kapitalindestående Ejendomsselskabet Aunbøl A/S

Saldo Primo	-2.140.400	-1.994.410
Årets resultat	<u>-135.209</u>	<u>-145.990</u>
	<u>-2.275.609</u>	<u>-2.140.400</u>

## Kapitalindestående R.S.C. Rådgivning ApS

Saldo Primo	-2.140.401	-1.994.410
Årets resultat	<u>-135.209</u>	<u>-145.991</u>
	<u>-2.275.610</u>	<u>-2.140.401</u>

<b>Kapitalindestående i alt</b>	<b><u>-4.551.219</u></b>	<b><u>-4.280.801</u></b>
---------------------------------	--------------------------	--------------------------

## 10. Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitut	<u>1.372.822</u>	<u>1.434.848</u>
	1.372.822	1.434.848
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-67.651</u>	<u>-56.647</u>
	<b><u>1.305.171</u></b>	<b><u>1.378.201</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>1.019.584</u>	<u>1.128.855</u>

**Noter**

---

	<u>30/9 2025</u>	<u>30/9 2024</u>
<b>11. Anden gæld</b>		
Deposita	176.131	137.911
Varmeregnskab	23.511	23.259
Mellemregning	4.841	6.928
Skyldige omkostninger	<u>7.334</u>	<u>0</u>
	<u><b>211.817</b></u>	<u><b>168.098</b></u>

**12. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.373 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2025 udgør 5.844 t.kr.