

# ROESGAARD

NÅR OVERBLIK SKABER VÆRDI

**Ejendomsselskabet Søndergade 37, Horsens ApS**

c/o Dansk Halentreprise A/S, Fuglevangsvej 47

8700 Horsens

**CVR-nr. 33 04 25 66**

**Årsrapport for 2025**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 27/03 2026

---

Hans Erik Frost  
dirigent

Roesgaard

Vi forener revision, rådgivning og jura



## Indholdsfortegnelse

|   | <b>Side</b> |
|---|-------------|
| Selskabsoplysninger                             | 1           |
| Ledelsespåtegning                               | 2           |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning      | 3           |
| Anvendt regnskabspraksis                        | 6           |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2025 | 10          |
| Balance pr. 31. december 2025                   | 11          |
| Egenkapitalopgørelse                            | 13          |
| Noter   | 14          |

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Ejendomsselskabet Søndergade 37, Horsens ApS  
c/o Dansk Halentreprise A/S, Fuglevangsvej 47  
8700 Horsens

CVR-nr.: 33 04 25 66  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2025  
Hjemsted: Horsens

### Direktion

Hans Erik Frost, direktør  
Knud-Erik Kjær, direktør

### Revision

Roesgaard  
Godkendt Revisionsaktieselskab  
Sønderbrogade 16  
8700 Horsens

### Pengeinstitut

Sydbank  
Søndergade 18-20  
8700 Horsens

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for Ejendomsselskabet Søndergade 37, Horsens ApS.

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 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 27. marts 2026

### Direktion

Hans Erik Frost  
direktør

Knud-Erik Kjær  
direktør

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Søndergade 37, Horsens ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Søndergade 37, Horsens ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter 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 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### 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 årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA's 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.

### 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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 årsregnskabet, 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet 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.

Horsens, den 27. marts 2026

### Roesgaard

Godkendt Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 37 54 31 28

Marianne Seeberg  
statsautoriseret revisor  
mne47422

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Søndergade 37, Horsens 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 nettoomsætning samt andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Huslejeindtægter indregnes ekskl. moms.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til drift af ejendommen, administration, tab på debitorer mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

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. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån 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, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar 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.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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

#### Brugstid Restværdi

Øvrige bygninger 100 år 59 %

Installationer 15 år 0 %

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.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

## Anvendt regnskabspraksis

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.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### Periodeafgrænsningsposter

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

### 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 acontoskatter.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

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.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2025

|   | <u>Note</u> | <u>2025</u><br>kr.      | <u>2024</u><br>kr.      |
|---|-------------|-------------------------|-------------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                          |             | <b>248.102</b>          | <b>9.619</b>            |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver |             | <u>(76.675)</u>         | <u>(76.675)</u>         |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>            |             | <b>171.427</b>          | <b>(67.056)</b>         |
| Finansielle indtægter                             |             | 196                     | 91                      |
| Finansielle omkostninger                          |             | <u>(325.783)</u>        | <u>(204.954)</u>        |
| <b>Resultat før skat</b>                          |             | <b>(154.160)</b>        | <b>(271.919)</b>        |
| Skat af årets resultat                            | 3           | <u>33.866</u>           | <u>59.806</u>           |
| <b>Årets resultat</b>                             |             | <b><u>(120.294)</u></b> | <b><u>(212.113)</u></b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>            |             |                         |                         |
| Overført resultat                                 |             | <u>(120.294)</u>        | <u>(212.113)</u>        |
|   |             | <b><u>(120.294)</u></b> | <b><u>(212.113)</u></b> |

**Balance pr. 31. december 2025**

|                                 | <u>Note</u> | <u>2025</u><br>kr.       | <u>2024</u><br>kr.       |
|---------------------------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Aktiver</b>                  |             |                          |                          |
| Grunde og bygninger             | 4           | <u>12.483.105</u>        | <u>11.809.780</u>        |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b> |             | <b><u>12.483.105</u></b> | <b><u>11.809.780</u></b> |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>      |             | <b><u>12.483.105</u></b> | <b><u>11.809.780</u></b> |
| Andre tilgodehavender           |             | 130.143                  | 415                      |
| Udskudt skatteaktiv             | 5           | 246.154                  | 212.288                  |
| Periodeafgrænsningsposter       |             | <u>7.000</u>             | <u>7.000</u>             |
| <b>Tilgodehavender</b>          |             | <b><u>383.297</u></b>    | <b><u>219.703</u></b>    |
| <b>Likvide beholdninger</b>     |             | <b><u>72.313</u></b>     | <b><u>18.824</u></b>     |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>  |             | <b><u>455.610</u></b>    | <b><u>238.527</u></b>    |
| <b>Aktiver i alt</b>            |             | <b><u>12.938.715</u></b> | <b><u>12.048.307</u></b> |

**Balance pr. 31. december 2025**

|  | <u>Note</u> | <u>2025</u><br>kr.       | <u>2024</u><br>kr.       |
|--|-------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Passiver</b>                                    |             |                          |                          |
| Virksomhedskapital                                 |             | 2.950.000                | 2.950.000                |
| Overført resultat                                  |             | (912.919)                | (792.626)                |
| <b>Egenkapital</b>                                 |             | <b><u>2.037.081</u></b>  | <b><u>2.157.374</u></b>  |
| Ansvarlig lånekapital                              |             | 1.850.000                | 1.850.000                |
| Gæld til realkreditinstitutter                     |             | 6.339.006                | 6.680.085                |
| Gæld til kapitalinteresser                         |             | 1.500.000                | 0                        |
| Anden gæld   |             | 225.000                  | 0                        |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>             | <b>6</b>    | <b><u>9.914.006</u></b>  | <b><u>8.530.085</u></b>  |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 6           | 337.476                  | 323.000                  |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder                |             | 29.700                   | 45.300                   |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser           |             | 610.552                  | 471.526                  |
| Gæld til kapitalinteresser                         |             | 0                        | 500.000                  |
| Anden gæld   |             | 0                        | 72                       |
| Periodeafgrænsningsposter                          |             | 9.900                    | 20.950                   |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>             |             | <b><u>987.628</u></b>    | <b><u>1.360.848</u></b>  |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                    |             | <b><u>10.901.634</u></b> | <b><u>9.890.933</u></b>  |
| <b>Passiver i alt</b>                              |             | <b><u>12.938.715</u></b> | <b><u>12.048.307</u></b> |
| Personaleomkostninger                              | 2           |                          |                          |

## Egenkapitalopgørelse

|                                      | <u>Virksomheds-<br/>kapital</u> | <u>Overført<br/>resultat</u> | <u>I alt</u>            |
|--------------------------------------|---------------------------------|------------------------------|-------------------------|
| Egenkapital 1. januar 2025           | 2.950.000                       | (792.625)                    | 2.157.375               |
| Årets resultat                       | 0                               | (120.294)                    | (120.294)               |
| <b>Egenkapital 31. december 2025</b> | <b><u>2.950.000</u></b>         | <b><u>(912.919)</u></b>      | <b><u>2.037.081</u></b> |

## Noter til årsrapporten

### 1 Hovedaktivitet

Selskabets formål er ejendomsinvestering og udlejningsvirksomhed samt hermed beslægtet virksomhed.

|   | <u>2025</u>     | <u>2024</u>     |
|---|-----------------|-----------------|
|   | kr.             | kr.             |
| <b>2 Personaleomkostninger</b>                  |                 |                 |
| Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit | <u>0</u>        | <u>0</u>        |
| <b>3 Skat af årets resultat</b>                 |                 |                 |
| Årets udskudte skat                             | <u>(33.866)</u> | <u>(59.806)</u> |
|   | <u>(33.866)</u> | <u>(59.806)</u> |

### 4 Materielle anlægsaktiver

|  | <u>Grunde og byg-</u><br><u>ninger</u> |
|--|--|
| Kostpris 1. januar 2025                        | 15.361.559                             |
| Tilgang i årets løb                            | <u>750.000</u>                         |
| Kostpris 31. december 2025                     | <u>16.111.559</u>                      |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2025           | 3.551.779                              |
| Årets afskrivninger                            | <u>76.675</u>                          |
| Af- og nedskrivninger 31. december 2025        | <u>3.628.454</u>                       |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025</b> | <u><b>12.483.105</b></u>               |

## Noter til årsrapporten

|   | <u>2025</u>             | <u>2024</u>             |
|---|-------------------------|-------------------------|
|   | kr.                     | kr.                     |
| <b>5 Hensættelse til udskudt skat</b>                 |                         |                         |
| Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2025           | (212.288)               | (152.482)               |
| Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen           | <u>(33.866)</u>         | <u>(59.806)</u>         |
| <b>Hensættelse til udskudt skat 31. december 2025</b> | <u><b>(246.154)</b></u> | <u><b>(212.288)</b></u> |

## 6 Langfristede gældsforpligtelser

|                                | <u>Gæld</u>           | <u>Gæld</u>              | <u>Afdrag</u>   | <u>Restgæld</u>   |
|--------------------------------|-----------------------|--------------------------|-----------------|-------------------|
|                                | <u>1. januar 2025</u> | <u>31. december 2025</u> | <u>næste år</u> | <u>efter 5 år</u> |
| Ansvarlig lånekapital          | 1.850.000             | 1.850.000                | 0               | 0                 |
| Gæld til realkreditinstitutter | 7.003.085             | 6.676.482                | 337.476         | 4.903.143         |
| Gæld til kapitalinteresser     | 0                     | 1.500.000                | 0               | 0                 |
| Anden gæld                     | <u>0</u>              | <u>225.000</u>           | <u>0</u>        | <u>0</u>          |
|                                | <b>8.853.085</b>      | <b>10.251.482</b>        | <b>337.476</b>  | <b>4.903.143</b>  |

## 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 6.676, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør t.kr. 12.483.

## Noter til årsrapporten