

**Ejendomsselskabet af 1/2-2018 ApS
Gilbjergvej 4, 6623 Vorbasse**

Årsrapport

2025

CVR-nr. 39 22 30 07

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. februar 2026.

Ole Holm
dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2025	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2025 for Ejendomsselskabet af 1/2-2018 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet 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.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2025 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vorbasse, den 20. februar 2026

Direktion

Ole Holm

Karina Anja Kragh

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet af 1/2-2018 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 1/2-2018 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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 20. februar 2026

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Lars Æbelø-Nielsen

statsautoriseret revisor
mne33693

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet af 1/2-2018 ApS
Gilbjergvej 4
6623 Vorbasse

CVR-nr.: 39 22 30 07
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
7. regnskabsår

Direktion

Ole Holm
Karina Anja Kragh

Revisor

Martinsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Edison Park 4
6715 Esbjerg N

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet af 1/2-2018 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, lejeindtægter, vareforbrug, omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusiv moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Vareforbrug omfatter omkostninger til køb af råvarer og hjælpematerialer med fradrag af rabatter samt årets forskydning i varebeholdninger.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver, driftstabs- og konflikterstatninger samt modtagne lønrefusioner. Erstatninger indregnes, når det er overvejende sandsynligt, at virksomheden vil modtage erstatningen.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

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.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

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, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger til dagsværdi og med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

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

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

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. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model.

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".

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender 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 og for betalte acontoskatter.

Gældsforpligtelser

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Bruttofortjeneste	127.674	95.812
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	<u>-58.626</u>	<u>-61.376</u>
Driftsresultat	69.048	34.436
3 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-115</u>	<u>-1.800</u>
Resultat før skat	68.933	32.636
Skat af årets resultat	<u>-18.546</u>	<u>-7.194</u>
Årets resultat	<u>50.387</u>	<u>25.442</u>
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	<u>50.387</u>	<u>25.442</u>
Disponeret i alt	<u>50.387</u>	<u>25.442</u>

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Anlægsaktiver		
4 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	116.348	174.974
5 Investeringsejendomme	<u>568.750</u>	<u>500.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>685.098</u>	<u>674.974</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>685.098</u>	<u>674.974</u>
Omsætningsaktiver		
Likvide beholdninger	<u>182.591</u>	<u>64.872</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>182.591</u>	<u>64.872</u>
Aktiver i alt	<u>867.689</u>	<u>739.846</u>

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Egenkapital		
6 Virksomhedskapital	50.000	50.000
7 Overført resultat	<u>333.358</u>	<u>282.971</u>
Egenkapital i alt	<u>383.358</u>	<u>332.971</u>
Gældsforpligtelser		
8 Deposita	60.844	64.700
9 Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	<u>325.000</u>	<u>325.000</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>385.844</u>	<u>389.700</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser	78.617	10.405
Selskabsskat	8.546	1.194
Anden gæld	<u>11.324</u>	<u>5.576</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>98.487</u>	<u>17.175</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>484.331</u>	<u>406.875</u>
Passiver i alt	<u>867.689</u>	<u>739.846</u>
1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter		
2 Medarbejderforhold		
10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter

1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af at drive virksomhed med køb og salg af fast ejendom samt udljening.

2. Medarbejderforhold

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere

3. Øvrige finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger

4. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

Kostpris primo

Tilgang i årets løb

Afgang i årets løb

Kostpris ultimo

Af- og nedskrivninger primo

Årets afskrivninger

Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver

Af- og nedskrivninger ultimo

Regnskabsmæssig værdi ultimo

5. Investeringsejendomme

Kostpris primo

Tilgang i årets løb

Kostpris ultimo

Regnskabsmæssig værdi ultimo

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
--	-------------	-------------

	<u>0</u>	<u>0</u>
--	----------	----------

	<u>115</u>	<u>1.800</u>
--	------------	--------------

	<u>115</u>	<u>1.800</u>
--	------------	--------------

	<u>31/12 2025</u>	<u>31/12 2024</u>
--	-------------------	-------------------

	316.882	276.882
--	---------	---------

	0	95.000
--	---	--------

	<u>0</u>	<u>-55.000</u>
--	----------	----------------

	<u>316.882</u>	<u>316.882</u>
--	----------------	----------------

	-141.908	-88.782
--	----------	---------

	-58.626	-61.376
--	---------	---------

	<u>0</u>	<u>8.250</u>
--	----------	--------------

	<u>-200.534</u>	<u>-141.908</u>
--	-----------------	-----------------

	<u>116.348</u>	<u>174.974</u>
--	----------------	----------------

	500.000	500.000
--	---------	---------

	<u>68.750</u>	<u>0</u>
--	---------------	----------

	<u>568.750</u>	<u>500.000</u>
--	----------------	----------------

	<u>568.750</u>	<u>500.000</u>
--	----------------	----------------

Noter

5. Investeringsejendomme (fortsat)

Selskabets investeringsejendomme består af en beboelsesejendom og en erhversejendom, som er beliggende i Hejnsvig.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser.

Den anvendte afkastmodel, som har været anvendt konsistent i mange år, indeholder følgende hovedelementer:

Aktuel lejeindtægt

+/- Reguleringer til lejen

- Vedligeholdelsesomkostninger

- Driftsomkostninger

- Administration

= Reguleret driftsresultat

/ Afkastprocent

= Bruttoværdi

+ Deposita og forudbetalt leje

- Fradrag for væsentlige renoveringsprojekter eller ombygninger mv.

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>31/12 2025</u>	<u>31/12 2024</u>
Afkastkrav, bolig, beliggenhed (%)	9%	9%
Afkastkrav, erhverv, beliggenhed (%)	9%	9%
Tomgangsprocent, bolig, beliggenhed (%)	0%	0%
Tomgangsprocent, erhverv, beliggenhed (%)	0%	0%
Boligejendomme er fastsat til en gennemsnitlig værdi på (kr/m ²)	610	610
Erhvervsejendomme er fastsat til en gennemsnitlig værdi på (kr/m ²)	224	224

Noter

5. Investeringsejendomme (fortsat)

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 569 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 pr. ejendom vil dagsværdien falde med 35 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 39 t.kr.

	<u>31/12 2025</u>	<u>31/12 2024</u>
6. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital primo	<u>50.000</u>	<u>50.000</u>
	<u>50.000</u>	<u>50.000</u>
7. Overført resultat		
Overført resultat primo	282.971	257.529
Årets overførte overskud eller underskud	<u>50.387</u>	<u>25.442</u>
	<u>333.358</u>	<u>282.971</u>
8. Deposita		
Deposita i alt	<u>60.844</u>	<u>64.700</u>
9. Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse i alt	325.000	325.000
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse i alt	<u>325.000</u>	<u>325.000</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>325.000</u>	<u>325.000</u>
10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Ingen.		