

SL Ejendomme Vojens ApS

Tornsangervej 4

6500 Vojens

CVR-nr. 17 46 87 07

Årsrapport for 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22. april 2026

Senus Hansen Lorenzen
dirigent

Søndergade 14
6270 Tønder

Østergade 6A
6240 Løgumkloster

Brundtlandparken 5
6520 Toftlund

Østergade 28
6500 Vojens

tlf. +45 7472 4111
Mail: info@tonderrevision.dk

DANSKE
REVISORER

FSK*

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2025	6
Balance pr. 31. december 2025	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for SL Ejendomme Vojens 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.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vojens, den 22. april 2026

Direktion

Senus Hansen Lorenzen
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i SL Ejendomme Vojens ApS

Vi har opstillet årsrapporten for SL Ejendomme Vojens ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

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

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten 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.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vojens, den 22. april 2026

Tønder Revision

godkendt revisionsaktieselskab
CVR-nr. 29 14 28 07

Jan Callesen
registreret revisor
mne15969

Selskabsoplysninger

Selskabet	SL Ejendomme Vojens ApS Tornsangervej 4 6500 Vojens
	CVR-nr.: 17468707
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2025
	Stiftet: 22. december 1993
	Regnskabsår: 32. regnskabsår
	Hjemsted: Haderslev
Direktion	Senus Hansen Lorenzen, direktør
Revisor	Tønder Revision godkendt revisionsaktieselskab CVR-nr.: 29142807 Østergade 28 6500 Vojens

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet har i lighed med tidligere år bestået i udlejning af fast ejendom.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2025

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
Bruttofortjeneste		784.428	705.070
Personaleomkostninger	1	<u>-264.000</u>	<u>-266.804</u>
Resultat før af- og nedskrivninger		520.428	438.266
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	<u>0</u>	<u>631.305</u>
Finansielle indtægter		2.428	0
Finansielle omkostninger	3	<u>-486.688</u>	<u>-395.671</u>
Resultat før skat		36.168	673.900
Skat af årets resultat	4	<u>-6.536</u>	<u>-143.858</u>
Årets resultat		<u>29.632</u>	<u>530.042</u>
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte		10.000	10.000
Overført resultat		<u>19.632</u>	<u>520.042</u>
		<u>29.632</u>	<u>530.042</u>

Balance pr. 31. december 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	5	<u>11.400.001</u>	<u>11.400.001</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>11.400.001</u>	<u>11.400.001</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>11.400.001</u>	<u>11.400.001</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		5.000	0
Selskabsskat		<u>10.000</u>	<u>10.000</u>
Tilgodehavender		<u>15.000</u>	<u>10.000</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>15.000</u>	<u>10.000</u>
Aktiver i alt		<u><u>11.415.001</u></u>	<u><u>11.410.001</u></u>

Balance pr. 31. december 2025

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		200.000	200.000
Reserve for opskrivninger		477.674	477.674
Overført resultat		2.704.865	2.685.233
Foreslået udbytte for regnskabsåret		<u>10.000</u>	<u>10.000</u>
Egenkapital		<u>3.392.539</u>	<u>3.372.907</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>457.285</u>	<u>450.749</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>457.285</u>	<u>450.749</u>
Banker		293.293	1.195.963
Gæld til realkreditinstitutter		<u>6.660.024</u>	<u>5.496.499</u>
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>6.953.317</u>	<u>6.692.462</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	236.711	302.400
Banker		122.951	319.805
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.000	15.000
Anden gæld		<u>237.198</u>	<u>256.678</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>611.860</u>	<u>893.883</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>7.565.177</u>	<u>7.586.345</u>
Passiver i alt		<u>11.415.001</u>	<u>11.410.001</u>

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virk- somheds- kapital</u>	<u>Reserve for opskriv- ninger</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte for regnskabs- året</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2025	200.000	477.674	2.685.233	10.000	3.372.907
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-10.000	-10.000
Årets resultat	0	0	19.632	10.000	29.632
Egenkapital 31. december 2025	<u>200.000</u>	<u>477.674</u>	<u>2.704.865</u>	<u>10.000</u>	<u>3.392.539</u>

Noter

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	kr.	kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	264.000	265.500
Andre personaleomkostninger	<u>0</u>	<u>1.304</u>
	<u>264.000</u>	<u>266.804</u>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>2</u>	<u>2</u>
2 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	<u>0</u>	<u>631.305</u>
Værdiregulering investeringsejendomme	<u>0</u>	<u>631.305</u>
	<u>0</u>	<u>631.305</u>
3 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>486.688</u>	<u>395.671</u>
	<u>486.688</u>	<u>395.671</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	<u>6.536</u>	<u>143.858</u>
	<u>6.536</u>	<u>143.858</u>

Noter

5 Aktiver der måles til dagsværdi

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme er jf. beskrivelsen under anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets beboelsesejendomme udgør 8,15% pr. 31. december 2025.

	<u>-0,5%</u>	<u>Basis</u>	<u>0,5 %</u>
	kr.	kr.	kr.
Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav			
Afkastprocent	<u>7,7</u>	<u>8,2</u>	<u>8,7</u>
Dagsværdi	<u>12.150.000</u>	<u>11.400.000</u>	<u>10.730.000</u>
Ændring i dagsværdi	<u>750.000</u>	<u>0</u>	<u>-670.000</u>

6 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u>	<u>Gæld</u>		<u>Restgæld</u>
	1. januar	31.	<u>Afdrag</u>	<u>efter 5 år</u>
	2025	december	næste år	
	2025	2025		
Banker	1.342.363	341.293	48.000	0
Gæld til realkreditinstitutter	<u>5.652.499</u>	<u>6.848.735</u>	<u>188.711</u>	<u>5.847.896</u>
	<u>6.994.862</u>	<u>7.190.028</u>	<u>236.711</u>	<u>5.847.896</u>

Noter

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 6.660, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør t.kr. 11.400.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 1.800, er er givet pant i ovenstående grunde og bygninger.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for SL Ejendomme Vojens ApS for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B samt regnskabsvejledningen for mindre virksomheder 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.

Anvendt regnskabspraksis

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, ejendomsomkostninger herunder omkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter, skatter, mv.

Ejendomsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter rente omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tilæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Anvendt regnskabspraksis

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

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.

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

Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder. Alle låneomkostninger amortiseres og indregnes i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investerings-ejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2025 fastsat ved anvendelse af en afkast-baseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korri-geret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventu-elle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

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, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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 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 føl-ge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på eg-enkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kost-pris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem net-toprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Anvendt regnskabspraksis

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, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.