

Deloitte.



Indhold

| | |
|---|----|
| Virksomhedsoplysninger | 2 |
| Ledelsespåtegning | 3 |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang | 4 |
| Ledelsesberetning | 6 |
| Resultatopgørelse for 2025 | 7 |
| Balance pr. 31.12.2025 | 8 |
| Egenkapitalopgørelse for 2025 | 10 |
| Noter | 11 |
| Anvendt regnskabspraksis | 13 |

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Sejerøvej 5466 ApS

Kystvejen 12

5466Asperup

CVR-nr.: 42164747

Hjemsted: Middelfart

Regnskabsår: 01.01.2025- 31.12.2025

Direktion

Vivian Guldmann Jørgensen, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Tværkajen 5

Postboks 10

5100 Odense

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2025 - 31.12.2025 for Sejerøvej 5466 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2025 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2025 - 31.12.2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Asperup, den 25.03.2026

Direktion

Vivian Guldmann Jørgensen
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Sejerøvej 5466 ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Sejerøvej 5466 ApS for regnskabsåret 01.01.2025 - 31.12.2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2025 - 31.12.2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores 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 revisors etiske adfærd (IESBA 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 bevis 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.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover

udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til den relevante lovgivning.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i den relevante lovgivning. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Odense, den 25.03.2026

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Per Krause Therkelsen

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne19698

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktivitet er at opføre boliger til udlejning.

Resultatopgørelse for 2025

| | Note | 2025 kr. | 2024 kr. |
|--|------|------------------|------------------|
| Bruttofortjeneste/-tab | | 1.031.912 | 1.053.917 |
| Af- og nedskrivninger | 1 | (401.698) | (401.698) |
| Driftsresultat | | 630.214 | 652.219 |
| Andre finansielle indtægter | 2 | 10.911 | 19.831 |
| Andre finansielle omkostninger | 3 | (489.539) | (819.703) |
| Resultat før skat | | 151.586 | (147.653) |
| Skat af årets resultat | 4 | (122.225) | (57.890) |
| Årets resultat | | 29.361 | (205.543) |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | 29.361 | (205.543) |
| Resultatdisponering | | 29.361 | (205.543) |

Balance pr. 31.12.2025

Aktiver

| | Note | 2025 kr. | 2024 kr. |
|-----------------------------|------|-------------------|-------------------|
| Grunde og bygninger | | 21.530.482 | 21.932.180 |
| Materielle aktiver | 5 | 21.530.482 | 21.932.180 |
| Anlægsaktiver | | 21.530.482 | 21.932.180 |
| Udskudt skat | | 59.600 | 61.000 |
| Andre tilgodehavender | | 8.939 | 0 |
| Tilgodehavender | | 68.539 | 61.000 |
| Likvide beholdninger | | 873.251 | 698.947 |
| Omsætningsaktiver | | 941.790 | 759.947 |
| Aktiver | | 22.472.272 | 22.692.127 |

Passiver

| | Note | 2025 kr. | 2024 kr. |
|---|------|-------------------|-------------------|
| Virksomhedskapital | | 40.000 | 40.000 |
| Overført overskud eller underskud | | 7.974.442 | 1.545.081 |
| Egenkapital | | 8.014.442 | 1.585.081 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 13.423.808 | 13.873.752 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 6 | 13.423.808 | 13.873.752 |
| Kortfristet del af langfristede forpligtelser | 6 | 375.000 | 300.000 |
| Deposita | | 390.688 | 353.800 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 109.056 | 6.381.511 |
| Skyldig skat | | 120.825 | 55.890 |
| Anden gæld | | 29.425 | 88.550 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 9.028 | 53.543 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 1.034.022 | 7.233.294 |
| Gældsforpligtelser | | 14.457.830 | 21.107.046 |
| Passiver | | 22.472.272 | 22.692.127 |
| Personaleforhold | 7 | | |
| Eventualforpligtelser | 8 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 9 | | |

Egenkapitalopgørelse for 2025

| | Virksomheds- kapital kr. | Overført overskud eller underskud kr. | I alt kr. |
|---------------------------|--------------------------------|--|------------------|
| Egenkapital primo | 40.000 | 1.545.081 | 1.585.081 |
| Koncerntilskud o.l. | 0 | 6.400.000 | 6.400.000 |
| Årets resultat | 0 | 29.361 | 29.361 |
| Egenkapital ultimo | 40.000 | 7.974.442 | 8.014.442 |

Noter

1 Af- og nedskrivninger

| | 2025 kr. | 2024 kr. |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| Afskrivninger på materielle aktiver | 401.698 | 401.698 |
| | 401.698 | 401.698 |

2 Andre finansielle indtægter

| | 2025 kr. | 2024 kr. |
|-------------------------|---------------|---------------|
| Renteindtægter i øvrigt | 10.911 | 19.831 |
| | 10.911 | 19.831 |

3 Andre finansielle omkostninger

| | 2025 kr. | 2024 kr. |
|---|----------------|----------------|
| Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder | 71.655 | 184.345 |
| Renteomkostninger i øvrigt | 417.884 | 635.358 |
| | 489.539 | 819.703 |

4 Skat af årets resultat

| | 2025 kr. | 2024 kr. |
|-------------------------|----------------|---------------|
| Aktuel skat | 120.825 | 55.890 |
| Ændring af udskudt skat | 1.400 | 2.000 |
| | 122.225 | 57.890 |

5 Materielle aktiver

| | Grunde og bygninger kr. |
|-------------------------------------|-------------------------------|
| Kostpris primo | 22.932.644 |
| Kostpris ultimo | 22.932.644 |
| Af- og nedskrivninger primo | (1.000.464) |
| Årets afskrivninger | (401.698) |
| Af- og nedskrivninger ultimo | (1.402.162) |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 21.530.482 |

6 Langfristede forpligtelser

| | Forfald inden for 12 måneder 2025 kr. | Forfald inden for 12 måneder 2024 kr. | Forfald efter 12 måneder 2025 kr. | Restgæld efter 5 år 2025 kr. |
|--------------------------------|---|---|---|---------------------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 375.000 | 300.000 | 13.423.808 | 11.923.808 |
| | 375.000 | 300.000 | 13.423.808 | 11.923.808 |

7 Personaleforhold

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen. Direktøren har ikke modtaget vederlag.

| | 2025 | 2024 |
|---|------|------|
| Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere | 0 | 0 |

8 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med MJ Vest Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for engagement med bank er deponeret ejerpantebrev nom. 15 mio. kr. i ejendommene.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 21.530 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Manglende sammenlignelighed

Det er selskabets første regnskabsår, hvorfor der ikke er medtaget sammenligningstal.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de

beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter eksterne omkostninger og ejendomsomkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved udlejning af ejendom indregnes i resultatopgørelsen, når ejendommen er blevet udlejet. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med udlejningen og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle aktiver.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle aktiver

Grunde og bygninger under udførelse måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Skyldig og tilgodehavende skat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

