
SØNDERJYSK FINANS A/S

CVR-nr.: 19064808

Jens Terp-Nielsens Vej 13
6200 Aabenraa

Årsrapport
1. januar 2025 - 31. december 2025

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

25/03/2026

Frank Abel
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledelsespåtegning

Erklæringer

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Egenkapitalopgørelse

Noter

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	SØNDERJYSK FINANS A/S Jens Terp-Nielsens Vej 13 6200 Aabenraa
	CVR-nr.: 19064808 Regnskabsår: 01/01/2025 - 31/12/2025
Bankforbindelse	AL Sydbank A/S Storegade 18 6200 Aabenraa
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup DK Danmark CVR-nr.: 33771231 P-enhed: 1016959517

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for Sønderjysk Finans A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aabenraa, den 25/03/2026

Direktion

Frank Abel

Bestyrelse

Marianne Hvid
formand

Hans-Christian Ohrt
næstformand

Ole Jespersen

Brian Foged Birkegaard

Kaj Asmussen

Thomas Kragh

Suzette Nielsen

Torben Brandt

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i SØNDERJYSK FINANS A/S

Konklusion

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.

Vi har revideret årsregnskabet for Sønderjysk Finans A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

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 regnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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 revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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 revisionen af regnskabet

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

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 regnskabet, 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 regnskabet 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 regnskabet 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.

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

Hellerup, den 25/03/2026

PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 33771231

PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 33771231

Lars Vagner Hansen, mne33245
statsautoriseret revisor

Claus Christensen, mne33687
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets formål er at drive investeringsvirksomhed og finansiel virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2025 udviser et overskud på DKK 4.119.507 og selskabets balance pr. 31. december 2025 udviser en egenkapital på DKK 64.879.862.

Året der gik og opfølgning på sidste års forventede udvikling

Der er i 2025 købt ejendommen Englandsgade 24 i Odense.

Resultatet af selskabets ordinære primære drift udgør i 2025 et overskud på DKK 4.248.040 mod et overskud på DKK 4.416.189 i 2024.

Selskabets ledelse anser årets resultat for tilfredsstillende og i overensstemmelse med forventningerne udtrykt i ledelsesberetningen for 2024.

Målsætninger og forventninger for det kommende år

Selskabets ledelse forventer at realisere et positivt resultat i det kommende år i niveauet 4-5 mio. kr.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi, som pr. balancedagen udgør samlet 125 mio.kr. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers driftsafkast og forrentningskrav, jf. omtalen heraf i noterne til årsregnskabet. Forrentningskravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder, som har væsentlig betydning for vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

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

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet aflægges i DKK.

Årsregnskabet indgår i koncernregnskabet for Forsia Foreningen f.m.b.a., cvr.nr. 22 60 23 14.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der kan henføres til regnskabsåret. Værdireguleringer af investeringsejendomme, der måles til dagsværdi, indregnes i resultatopgørelsen.

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.

Regnskabsmæssige skøn og vurderinger

Regnskabsaflæggelsen omfatter regnskabsmæssige skøn og vurderinger, som har en væsentlig indflydelse på resultat og egenkapital. De væsentligste skøn og dermed den største usikkerhed vedrører målingen af selskabets investeringsejendomme.

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi i regnskabet. Der er en vis usikkerhed knyttet til målingen heraf. Værdien af selskabets investeringsejendomme er opgjort med udgangspunkt i en afkastbaseret model, hvor der er usikkerhed forbundet med estimering af afkastkravet og markedsleje. Herunder vil andre kunne komme frem til andre skøn. Det er ledelsens opfattelse, at de udøvede skøn er forsvarlige og realistiske.

Resultatopgørelse

Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af huslejeindtægter og andre indtægter fra investeringsejendomme, som indregnes i resultatopgørelsen i den periode de vedrører og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til udlejning af ejendomme og administration heraf.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi. For opgørelse af dagsværdireguleringer henvises til afsnit vedrørende investeringsejendomme.

Finansielle poster

Finansielle poster indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Selskabet er sambeskattet med Forsia Foreningen f.m.b.a. og dennes datterselskaber.

Selskabsskatten fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser.

Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Balance

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendomme er fastsat ved anvendelse af afkastmetoden og beregnet på baggrund af ejendommenes driftsafkast og et til ejendommene knyttet forrentningskrav.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Driftsmidler afskrives lineært over den forventede brugstid på grundlag af kostprisen baseret på nedenstående vurdering af brugstiderne og scrapværdier:

Brugstid	Scrapværdi
Inventar 5 år	0 %

Andre værdipapirer og kapitalandele

Unoterede kapitalandele måles til kostpris eller nettorealiseringsværdi hvis denne er lavere end kostprisen.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealiseringsværdi lavere end kostpris, nedskrives til denne lavere værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser er målt til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

Skat

Aktuel skat vedrørende regnskabsåret og tidligere regnskabsår, i det omfang den ikke er betalt, indregnes som en forpligtelse. Er den skat, der er betalt, større end den aktuelle skat for regnskabsåret og tidligere regnskabsår, indregnes forskellen som et aktiv.

Hensættelse til udskudt skat beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssige værdier.

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.

Resultatopgørelse 1. jan. 2025 - 31. dec. 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		4.327.043	4.459.761
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-79.003	-43.572
Resultat af ordinær primær drift		4.248.040	4.416.189
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.440.181	0
Andre finansielle indtægter		8.884	66.846
Øvrige finansielle omkostninger	1	-931.699	-452.313
Ordinært resultat før skat		4.765.406	4.030.722
Skat af årets resultat	2	-645.899	-797.416
Årets resultat		4.119.507	3.233.306
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		4.119.507	3.233.306
I alt		4.119.507	3.233.306

Balance 31. december 2025

Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Investeringsejendomme		124.550.000	68.000.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		308.458	292.589
Materielle anlægsaktiver i alt	3	124.858.458	68.292.589
Andre værdipapirer og kapitalandele		218.175	218.175
Finansielle anlægsaktiver i alt		218.175	218.175
Anlægsaktiver i alt		125.076.633	68.510.764
Råvarer og hjælpematerialer		75.000	75.000
Varebeholdninger i alt		75.000	75.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	1.102
Udsudte skatteaktiver		35.484	26.368
Andre tilgodehavender		561.904	329.400
Tilgodehavender i alt		597.388	356.870
Likvide beholdninger		6.748.791	4.664.923
Omsætningsaktiver i alt		7.421.179	5.096.793
AKTIVER I ALT		132.497.812	73.607.557

Balance 31. december 2025

Passiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Registreret kapital mv.		10.000.000	10.000.000
Overført resultat		54.879.862	50.760.355
Egenkapital i alt		64.879.862	60.760.355
Gæld til tilknyttede virksomheder		62.500.000	10.000.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4	62.500.000	10.000.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		2.870.854	324.246
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		147.716	335.565
Skyldig selskabsskat		655.015	806.228
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		325.154	302.952
Deposita		1.119.211	1.078.211
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		5.117.950	2.847.202
Gældsforpligtelser i alt		67.617.950	12.847.202
PASSIVER I ALT		132.497.812	73.607.557

Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2025 - 31. dec. 2025

	Registreret kapital mv.	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	10.000.000	50.760.355	60.760.355
Årets resultat	0	4.119.507	4.119.507
Egenkapital, ultimo	10.000.000	54.879.862	64.879.862

Noter

1. Øvrige finansielle omkostninger

	2025	2024
	kr.	kr.
Renteomkostninger, tilknyttede virksomheder	929.375	450.000
Andre finansielle omkostninger	2.324	2.313
	931.699	452.313

2. Skat af årets resultat

	2025	2024
	kr.	kr.
Aktuel skat	655.015	806.228
Ændring af udskudt skat	-9.116	-8.812
	645.899	797.416

3. Materielle anlægsaktiver i alt

Investeringsjendomme	2025	2024
	kr.	kr.
Anskaffelseskost primo	64.280.044	64.280.044
Tilgang i årets løb	55.109.819	0
Anskaffelseskost ultimo	119.389.863	64.280.044
Værdiregulering primo	3.719.956	3.719.956
Årets værdiregulering til dagsværdi	1.440.181	0
Værdiregulering ultimo	5.160.137	3.719.956
Dagsværdi ultimo	124.550.000	68.000.000

Virksomhedens ejendomme pr. 31. december 2025 består af tre kontorejendomme beliggende i Aabenraa, Esbjerg og Odense.

Lejeindtægten fastsættes på baggrund af markedislejen for tilsvarende ejendomme.

Ejendommen i Aabenraa er værdiansat på baggrund af et afkastkrav på 8%, svarende til en kvadratmeterpris på TDKK 8,8. Ejendommen i Esbjerg er værdiansat på baggrund af et afkastkrav på 8,25%, svarende til en kvadratmeterpris på TDKK 15,2. Ejendommen i Odense er værdiansat på baggrund af et afkastkrav på 6,75%, svarende til en kvadratmeterpris på TDKK 18,9.

Det vægtede gennemsnit af de afkastprocenter, der er lagt til grund ved fastsættelse af de tre ejendommers markedsværdi udgør 7,5% (2024:7,91%). En ændring i afkastprocenten på + / - 1% point vil medføre en ændring i værdien på TDKK -14.763/+19.395.

Ejendommen i Aabenraa er værdiansat på baggrund af en husleje pr. kvadratmeter på DKK 779. Ejendommen i Esbjerg er værdiansat på baggrund af en husleje pr. kvadratmeter på DKK 1.411. Ejendommen i Odense er værdiansat på baggrund af en husleje pr. kvadratmeter på DKK 1.364. En ændring i den forventede husleje på +/- 5 % point vil medføre en ændring i værdien af de tre ejendomme på TDKK +6.347/-6.644.

Alle tre ejendomme er fuldt udlejet og der er derfor ikke indregnet tomgang i værdiansættelsen.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	2025	2024
	kr.	kr.
Anskaffelseskost primo	2.703.601	2.636.649
Tilgang i årets løb	213.888	66.952
Anskaffelseskost ultimo	2.917.489	2.703.601
Akkumulerede afskrivninger primo	2.411.012	2.233.476
Årets afskrivninger	198.019	177.536
Akkumulerede afskrivninger ultimo	2.609.031	2.411.012
Regnskabsmæssig værdi 31. december	308.458	292.589

Af årets afskrivninger på DKK 198.019 (2024: DKK 177.536) indregnes DKK 119.016 (2024: DKK 133.964) i balancen, hvor det indgår i fællesomkostningsregnskab til afregning med lejere.

4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	2025 kr.	2024 kr.
Gæld til tilknyttede virksomheder		
Efter 5 år	62.500.000	10.000.000
Langfristet del	62.500.000	10.000.000

5. Oplysning om eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Forsia Foreningen f.m.b.a., der er administrationselskab for sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

6. Oplysning om ejerskab

Sønderjysk Finans A/S' nærtstående parter er:

Bestemmende indflydelse:

Modervirksomhed Forsia Forsikring A/S, Jens Terp-Nielsens Vej 13, 6200 Aabenraa, der er hovedaktionær.

Transaktioner med nærtstående parter:

Virksomheden oplyser kun om transaktioner med nærtstående parter, der ikke er gennemført på normale markedsvilkår, jf. Årsregnskabslovens § 98 c, stk. 6.

Alle transaktioner er gennemført på normale markedsvilkår.

Ejerforhold:

Følgende aktionærer er noteret i selskabets aktionærfortegnelse som ejende mere end 5 % af stemmerne og aktiekapitalen:

Forsia Forsikring A/S, Jens Terp-Nielsens Vej 13, 6200 Aabenraa

Koncernregnskab:

Selskabet indregnes i koncernregnskabet for Forsia Foreningen f.m.b.a., CVR-nr. 22 60 23 14.

7. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2025
Gennemsnitligt antal ansatte	1

Der udbetales ikke vederlag til selskabets direktion og bestyrelse.