

Jordbærmarken II ApS

Vestergade 41, 7400 Herning
CVR-nr.: 37 94 00 38

Årsrapport 2025

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 12. marts 2026

Steen Zaulich

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Birk Centerpark 30
DK-7400 Herning
CVR-nr. 45 71 93 75

Tlf.: 96 26 38 00
Herning@bdo.dk
www.bdo.dk

The BDO logo is positioned on a large red triangle that points towards the bottom-left corner of the page. The logo itself consists of the letters 'BDO' in a bold, white, sans-serif font, with a vertical bar to the left of the 'B' and a horizontal bar below the 'O'.

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse	7
Balance	8-9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11-12
Anvendt regnskabspraksis	13-14

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, en danskejet revisions- og rådgivningsvirksomhed, er medlem af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og en del af det internationale BDO netværk bestående af uafhængige medlemsfirmaer.

Selskabsoplysninger

Selskabet	Jordbærmarken II ApS Vestergade 41 7400 Herning
	CVR-nr.: 37 94 00 38 Stiftet: 18. august 2016 Kommune: Herning Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Steen Zaulich
Revisor	BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Birk Centerpark 30 7400 Herning

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for Jordbærmarken II 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 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 12. marts 2026

Direktion:

Steen Zaulich

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til kapitalejeren i Jordbærmarken II ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Jordbærmarken II ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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.

Herning, den 12. marts 2026

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 45 71 93 75

Jakob Stiel Korshøj
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34484

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af ejendomme. Selskabet har i regnskabsåret solgt den sidste ejendom.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Bruttofortjeneste		178.844	-3.756
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	17.000
Driftsresultat		178.844	13.244
Andre finansielle indtægter	1	99.428	117.446
Øvrige finansielle omkostninger	2	-71.442	-87.555
Resultat før skat		206.830	43.135
Skat af årets resultat	3	-45.839	-9.301
Årets resultat		160.991	33.834
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		160.991	33.834
I alt		160.991	33.834

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Investeringsejendomme		0	2.036.000
Materielle anlægsaktiver	4	0	2.036.000
Anlægsaktiver		0	2.036.000
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		3.135.753	634.161
Andre tilgodehavender		263	1.646.883
Tilgodehavende selskabsskat		0	336
Tilgodehavender		3.136.016	2.281.380
Likvide beholdninger		47.981	45.822
Omsætningsaktiver		3.183.997	2.327.202
Aktiver		3.183.997	4.363.202

Balance 31. december

Passiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Anpartskapital		50.000	50.000
Overført resultat		2.779.515	2.618.524
Egenkapital		2.829.515	2.668.524
Hensættelser til udskudt skat		0	87.784
Hensatte forpligtelser		0	87.784
Gæld til realkreditinstitutter		0	1.327.014
Anden gæld		0	44.805
Langfristede gældsforpligtelser	5	0	1.371.819
Gæld til realkreditinstitutter		0	28.425
Leverandører af varer og tjenesteydelser		13.499	13.497
Gæld til tilknyttede virksomheder		103.130	98.542
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		14.613	13.918
Selskabsskat		133.623	0
Anden gæld		89.617	44.813
Deposita		0	35.880
Kortfristede gældsforpligtelser		354.482	235.075
Gældsforpligtelser		354.482	1.606.894
Passiver		3.183.997	4.363.202

Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv. 6

Medarbejderforhold 7

Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2025	50.000	2.618.524	2.668.524
Forslag til resultatdisponering		160.991	160.991
Egenkapital 31. december 2025	50.000	2.779.515	2.829.515

Noter

	2025 kr.	2024 kr.
1 Andre finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	33.834	54.440
Finansielle indtægter i øvrigt	65.594	63.006
	99.428	117.446

2 Øvrige finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	4.924	19.713
Finansielle omkostninger i øvrigt	66.518	67.842
	71.442	87.555

3 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	133.623	-336
Regulering af udskudt skat	-87.784	9.637
	45.839	9.301

4 Materielle anlægsaktiver		
kr.		Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2025		1.777.245
Afgang		-1.777.245
Kostpris 31. december 2025		0
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2025		258.755
Værdireguleringer solgte aktiver		-258.755
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2025		0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025		0

kr.		Boligejendom
Dagsværdi 31. december 2025		0
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen		0
Jordbærmarken II ApS Noter		11

Noter

4 | Materielle anlægsaktiver (fortsat)

Selskabet har solgt sin sidste ejendom i 2025, hvilket er sket til den regnskabsmæssige værdi pr. 1. januar 2025, hvorfor der ikke er indregnet en avance eller værdiregulering i regnskabsåret.

Investerings ejendommen omfattede 1 boligejendom, der var beliggende i et boligområde i udkanten af Herning og som var fuldt udlejet. Boligejendommens dagsværdi blev vurderet ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien blev opgjort på baggrund af investerings ejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Ved fastlæggelsen af dagsværdien blev der taget udgangspunkt i at det gennemsnitlige årlige driftsafkast udgjorde 100 tkr., hvilket byggede på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på gennemsnitligt 992 kr. samt årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 17 tkr.

Ved beregningen var der anvendt et afkastkrav i niveauet 4,5% - 5,0%, som var fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommens type, ejendommens beliggenhed mv.

5 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	31/12 2025 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2024 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter	0	0	0	1.355.439
Anden gæld	44.805	44.805	0	89.610
	44.805	44.805	0	1.445.049

6 | Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for KOFOED AF 10/5 HOLDING ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

2025 2024

7 | Medarbejderforhold

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit: 0 0

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Jordbærmarken II ApS for 2025 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger ejendomsomkostninger samt omkostninger til salg, administration mv.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer lægges til kostprisen på investeringsaktiverne, og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af nyanskaffelser og forbedringer. Salg af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning 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 måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

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

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

Skyldig skat 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.