

Ejendomsselskabet Textilforum A/S

c/o Museum Midtjylland, Vestergade 20, 7400 Herning
CVR-nr.: 17 33 67 38

Årsrapport 2025

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 11. maj 2026

Poul Erik Boll

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'.

BDO

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Erklæringer	
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5-7
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning	8
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse	9
Balance	10-11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13-14
Anvendt regnskabspraksis	15-16

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	Ejendomsselskabet Textilforum A/S c/o Museum Midtjylland Vestergade 20 7400 Herning
	CVR-nr.: 17 33 67 38
	Stiftet: 21. september 1993
	Kommune: Herning
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Kristine Holm-Jensen, formand Thomas Klausen Ole Abildtrup Karsten Beedholm Rasmussen
Direktion	Niels-Jørn Skaibek Brinch
Revision	BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Birk Centerpark 30 7400 Herning

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for Ejendomsselskabet Textilforum A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 11. maj 2026

Direktion:

Niels-Jørn Skaibek Brinch

Bestyrelse:

Kristine Holm-Jensen
Formand

Thomas Klausen

Ole Abildtrup

Karsten Beedholm Rasmussen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapital ejeren i Ejendomsselskabet Textilforum A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Textilforum A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

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 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 revisionsbevis 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 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 revisionen af årsregnskabet

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 årsregnskabet, 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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

I tilknytning til vores revision 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 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Herning, den 11. maj 2026

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 45 71 93 75

Klaus Grønbæk Jakobsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne27758

Ejendomsselskabet Textilforum A/S | Den uafhængige revisors revisionspåtegning

7

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i at eje, bevare, istandsætte og udleje de historiske bygninger, hvor Herning Klædefabrik hidtil har været drevet. Aktiviteterne kan alene gennemføres med betydelig støtte fra moderfonden, hvis formål realiseres gennem selskabets virksomhed.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Selskabet har efter balancedagen solgt den ene ejendom for 8 mio. kr., hvilket har bidraget positivt til selskabets likviditet.

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Lejeindtægter		1.515.056	1.510.846
Andre eksterne omkostninger		-438.672	-577.508
Bruttoresultat		1.076.384	933.338
Driftsresultat		1.076.384	933.338
Øvrige finansielle omkostninger	3	-389.537	-406.496
Resultat før skat		686.847	526.842
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		686.847	526.842
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		686.847	526.842
I alt		686.847	526.842

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Investeringsejendomme		21.485.001	21.485.001
Udsmykning		219.544	219.544
Materielle anlægsaktiver	4	21.704.545	21.704.545
Anlægsaktiver		21.704.545	21.704.545
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		9.499	34.650
Andre tilgodehavender		63.499	48.583
Periodeafgrænsningsposter		2.250	1.482
Tilgodehavender		75.248	84.715
Omsætningsaktiver		75.248	84.715
Aktiver		21.779.793	21.789.260

Balance 31. december

Passiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Aktiekapital		701.000	701.000
Overført resultat		2.637.252	1.953.882
Egenkapital		3.338.252	2.654.882
Gæld til realkreditinstitutter		3.522.486	4.134.391
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.888.874	4.938.079
Herning Kommune		2.000.000	2.000.000
Museum Midtjylland		4.000.000	4.000.000
Langfristede gældsforpligtelser	5	14.411.360	15.072.470
Gæld til realkreditinstitutter		608.614	716.222
Gæld til pengeinstitutter		1.493.928	2.017.676
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.756.610	1.097.673
Anden gæld		171.029	230.337
Kortfristede gældsforpligtelser		4.030.181	4.061.908
Gældsforpligtelser		18.441.541	19.134.378
Passiver		21.779.793	21.789.260

Forudsætninger for fortsat drift 1

Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv. 6

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser 7

Egenkapitalopgørelse

kr.	Aktiekapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2025	701.000	1.953.882	2.654.882
Forslag til resultatdisponering		686.847	686.847
Overførsler			
Tilladt udligning		-3.477	-3.477
Egenkapital 31. december 2025	701.000	2.637.252	3.338.252

Noter

	2025	2024
	kr.	kr.

1 | Forudsætninger for fortsat drift

Selskabet har en betydelig anstrengt likviditet på statusdagen. Det er dog ledelsens vurdering, at selskabet vil kunne opnå tilstrækkeligt med likviditet i forbindelse med aftalte og planlagte salg af en del af selskabets ejendomme.

2 | Personaleomkostninger

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1
--	---	---

3 | Øvrige finansielle omkostninger

Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	146.216	142.272
Finansielle omkostninger i øvrigt	243.321	264.224
	389.537	406.496

4 | Materielle anlægsaktiver

kr.	Investerings- ejendomme	Udsmykning
Kostpris 1. januar 2025	21.485.000	219.544
Kostpris 31. december 2025	21.485.000	219.544
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	21.485.000	219.544

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

kr.	Udlejnings- ejendom
Dagsværdi 31. december 2025	21.485.000

Dagsværdi for ejendommen:

Ejendommen består af en udlejningsejendom, opdelt på to matrikler i Herning, som blev anskaffet i 1993. Ejendommen består af erhvervslejemål samt 6 lejligheder, der udlejes til beboelse. Ejendommen dagsværdi vurderes ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en ekstern sagkyndig uvildig vurderingsmand, som baserer sin værdiansættelse på en Discounted Cash Flow-model, hvor dagsværdien baseres dels på gennemsnittet af 10 års afkast med et forrentningskrav på 7,37% og dels at det vurderes at svare til værdien i dagens marked.

De fremtidige pengestrømme baserer sig på ejendommens budget for det kommende år, som tager udgangspunkt i en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 694 kr. for boligelejemålene og henholdsvis 190 kr. og 347 kr. for erhvervslejemålene, årlige driftsomkostninger på 461 tkr. samt en udlejningsprocent på 100%.

Ved beregningen er anvendt en diskonteringsrente før skat på 7,37%, som er fastlagt underhensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed m. Diskonteringsrenten på 7,37% svarer til det generelle afkastkrav for erhvervslejemål i Herning.

Noter

4 | Materielle anlægsaktiver (fortsat)

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	4.131.100	608.614	1.186.209	4.850.613
Gæld til tilknyttede virksomheder	4.888.874	0	4.938.079	4.938.079
Herning Kommune	2.000.000	0	2.000.000	2.000.000
Museum Midtjylland	4.000.000	0	4.000.000	4.000.000
	15.019.974	608.614	12.124.288	15.788.692

6 | Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Eventualaktiver

Tilgodehavende indestående i Grundejernes Investeringsfond forventes at falde senere end et år efterårsafslutningstidspunktet, idet beløbet kun kan frigives i forbindelse med visse vedligeholdelser eller forbedringsarbejder på de 6 lejligheder. Der indestår 138.163 kr. pr. 31. december 2025.

Eventualforpligtelser

Der er i indeværende år foretaget afskrivning på skattemæssige installationer med 81 tkr. , og der er akkumulerede afskrivninger på 2.316 tkr. Der er ikke afsat udskudt skat af beløbet, da der forventes at der realiseres et tab på ejendommen.

7 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til:

Realkreditinstitutter, 9.024 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger.

Herning Kommune, 2.000 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger

Herning Kommune, 1.000 tkr., til sikkerhed for moderfondens mellemværende med kommune

Jyske Bank, 7.000 tkr. , er der givet pant i grunde og bygninger.

Grunde og bygningers regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør 21.485 tkr.

Gæld til realkreditinstitutter udgør pr. 31. december 2025 4.069 tkr.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Textilforum A/S 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. Optrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige salgs-, leverings- og administrationsomkostninger, herunder omkostninger til energi, lokaler m.v.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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.

Selskabet er sambeskattet med moderfonden efter de særlige regler i selskabsskattelovens § 3, stk. 4. Der påhviler ikke skat af årets skattepligtige indkomst, ligesom der ikke påhviler udskudt skat.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

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 restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-8 år	0%

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

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Anvendt regnskabspraksis

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

Tilgodehavender

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

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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 moderfonden efter de særlige regler i selskabsskattelovens § 3, stk. 4. Der påhviler ikke skat af årets skattepligtige indkomst, ligesom der ikke påhviler udskudt skat.

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 resultatopførelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.