

Ejendomsselskabet Vadum ApS

K. Christensens Vej 4, 9200 Aalborg SV

CVR-nr. 35 66 79 38

Årsrapport 2025

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 10. april 2026

Dirigent:

.....
Dennis Skagen

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring	3
Ledelsesberetning	5
Oplysninger om virksomheden	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

Ejendomsselskabet Vadum ApS

Årsrapport 2025

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Ejendomsselskabet Vadum ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 10. april 2026

Direktion:

Dennis Skagen

Ejendomsselskabet Vadum ApS

Årsrapport 2025

Den uafhængige revisors erklæring

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Vadum ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Vadum ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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. 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 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

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.

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 selskabet, 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 årsregnskabsloven.

Ejendomsselskabet Vadum ApS

Årsrapport 2025

Den uafhængige revisors erklæring

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.

Aalborg, den 10. april 2026
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Allan Terp
statsaut. revisor
mne33198

Ledelsesberetning

Oplysninger om virksomheden

Navn Ejendomsselskabet Vadum ApS
Adresse, postnr. by K. Christensens Vej 4, 9200 Aalborg SV

CVR-nr. 35 66 79 38
Stiftet 21. februar 2014
Hjemstedskommune Aalborg
Regnskabsår 1. januar - 31. december

Direktion Dennis Skagen

Revision EY Godkendt Revisionspartnerselskab
Østre Havnegade 65, 9000 Aalborg

Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens hovedaktivitet består af udlejning af og investering i fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2025 udviser et overskud på 2.713 t.kr. mod et overskud på 1.943 t.kr. sidste år, og selskabets balance pr. 31. december 2025 udviser en egenkapital på 18.482 t.kr.

Årets resultat er positivt påvirket af en positiv dagsværdiregulering på investeringenejendomme på 1.534 t.kr. i 2025 mod en positiv dagsværdiregulering på 331 t.kr. i 2024.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	t.kr.	2025	2024
	Bruttofortjeneste	3.235	3.514
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1.534	331
	Resultat før finansielle poster	4.769	3.845
	Finansielle indtægter	0	2
3	Finansielle omkostninger	-1.286	-1.356
	Resultat før skat	3.483	2.491
	Skat af årets resultat	-770	-548
	Årets resultat	<u>2.713</u>	<u>1.943</u>

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat

<u>2.713</u>	<u>1.943</u>
<u>2.713</u>	<u>1.943</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	t.kr.	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
4	Materielle anlægsaktiver		
	Investeringsejendomme	<u>78.598</u>	<u>76.987</u>
		<u>78.598</u>	<u>76.987</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>78.598</u>	<u>76.987</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavende selskabsskat	109	0
	Andre tilgodehavender	<u>0</u>	<u>12</u>
		<u>109</u>	<u>12</u>
	Likvide beholdninger	<u>234</u>	<u>450</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>343</u>	<u>462</u>
	AKTIVER I ALT	<u>78.941</u>	<u>77.449</u>

PASSIVER		
Egenkapital		
Selskabskapital	50	50
Overført resultat	18.432	15.719
Egenkapital i alt	18.482	15.769
Hensatte forpligtelser		
Udskudt skat	4.361	3.817
Hensatte forpligtelser i alt	4.361	3.817
Gældsforpligtelser		
5 Langfristede gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	44.855	45.620
	44.855	45.620
Kortfristede gældsforpligtelser		
5 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	782	776
Leverandører af varer og tjenesteydelser	127	73
Gæld til kapitalejere	8.995	9.838
Skyldig selskabsskat	0	206
Deposita	1.321	1.299
Anden gæld	18	51
	11.243	12.243
Gældsforpligtelser i alt	56.098	57.863
PASSIVER I ALT	78.941	77.449

1 Anvendt regnskabspraksis

2 Antal ansatte

6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitaloppgørelse

t.kr.

	<u>Selskapskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2025	50	15.719	15.769
Overført via resultatdisponering	0	2.713	2.713
Egenkapital 31. december 2025	<u>50</u>	<u>18.432</u>	<u>18.482</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Vadum ApS for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse Bvirksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (t.kr.).

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Virksomheden har valgt IAS 11/IAS 18 som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning.

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter, der indregnes, når de kan opgøres pålideligt, og betalinger er sandsynlige. Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at ydelsen leveres til lejer i henhold til huslejekontrakt, og med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, andre driftsindtægter, ejendomsomkostninger og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder fortjeneste ved afhændelse af anlægsaktiver m.v.

Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens investeringsejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investeringsejendomme.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration m.v.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme:

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Ved opgørelsen af dagsværdien pr. 31. december 2025 har ledelsen foretaget en systematisk vurdering af hver enkelt ejendom under hensyntagen til beliggenhed, vedligeholdelse, lejeaftaler, renteniveau m.v.

Selskabet værdiansætter investeringsejendomme til dagsværdi ud fra ønsket om en langsigtet investering, hvorfor værdiansættelserne ikke påvirkes væsentligt af midlertidige udsving i markedet.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver - bortset fra grunde - en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer føres via resultatopgørelsen under posten regulering til dagsværdi, netto.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. I kostprisen på egenopførte aktiver indregnes desuden renteomkostninger i fremstillingsperioden på lån til finansiering af fremstillingen. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme.

Dagsværdien af investeringsejendomme opgøres for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et "normaliseret" driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model (niveau 3 i dagsværdihierarkiet).

Tilgodehavender

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender.

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Likvider

Likvider består af indestående på bankkonti.

Selskabsskat

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 betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag til indregning og måling af gældsforpligtelser.

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter 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, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

Hvis det ikke er muligt at opgøre en pålidelig dagsværdi efter ovenstående niveauer, måles aktivet eller forpligtelsen til kostprisen.

Antal ansatte

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Gennemsnitligt antal heltidsbeskæftigede	<u>0</u>	<u>0</u>

Finansielle omkostninger

Renteomkostninger til kapitalejere
Andre finansielle omkostninger

357	487
<u>929</u>	<u>869</u>
<u>1.286</u>	<u>1.356</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

Materielle anlægsaktiver

**Investerings-
ejendomme**

t.kr.

Kostpris 1. januar 2025	65.143
Tilgange	77
Kostpris 31. december 2025	65.220
Opskrivninger 1. januar 2025	11.844
Årets værdireguleringer	1.534
Opskrivninger 31. december 2025	13.378
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	78.598

Investeringsejendomme

Virksomheden foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

Investeringsejendomme består af beboelsesejendomme beliggende i Vadum.

Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et "normaliseret" driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model (niveau 3 i dagsværdihierarkiet).

Selskabet værdiansætter investeringsejendomme til dagsværdi ud fra ønsket om en langsigtet investering, hvorfor værdiansættelserne ikke påvirkes væsentligt af midlertidige udsving i markedet.

Afkastkravet er fastsat af ledelsen og er uændret i forhold til sidste år.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Selskabet værdiansætter investeringsejendomme til dagsværdi. Den anvendte forrentningsfaktor udgør 4,35 % for beboelsesejendomme.

Lejeindtægterne er i henhold til lejekontrakterne pristalsreguleret, og årets indeksregulering udgør gennemsnitligt ca. 3 %. Ejendommens forventede driftsomkostninger er ligeledes indeksreguleret i henhold til kendte prisændringer. Historisk er der ikke tomgang i selskabets lejemål, da de med deres attraktive beliggenhed og vedligeholdelsesstand kan gendlejes inden for det gældende opsigelsesvarsel, hvorfor der ikke er indregnet tomgang i dagsværdiberegningen.

De væsentligste ikke observerbare input ved opgørelse af dagsværdien er:

	2025	2024
Årlig leje pr. kvadratmeter, kr.	1.149	1.118
Dagsværdi pr. kvadratmeter, kr.	22.291	21.834

Følsomhedsanalyse

For at illustrere følsomheden og effekten ved ændringer i forrentningsfaktorerne på selskabets investeringsejendomme i 2025, er i nedenstående matrix vist værdi af ejendomme, egenkapital og resultat før skat ved ændringer på +/- 0,25 %.

t.kr.	-0,25 %	Anvendt	+0,25 %
Værdi af ejendomme	83.392	78.598	74.328
Egenkapital	22.220	18.482	15.150
Resultat før skat	8.276	3.483	-789

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

Langfristede gældsforpligtelser

t.kr.	<u>Gæld i alt 31/12 2025</u>	<u>Kortfristet andel</u>	<u>Langfristet andel</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	45.637	782	44.855	42.053
	<u>45.637</u>	<u>782</u>	<u>44.855</u>	<u>42.053</u>

Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Virksomheden har derudover indgået sædvanlige, gensidigt bebyrdende aftaler som led i virksomhedens normale drift.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 45.637 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør 78.598 t.kr.