



## Schreiber og Østergaard Ejendomsselskab ApS

Hornsyld Industrivej 3, B  
8783Hornsyld

CVR-nr. 39182068

### Årsrapport for 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 9. april 2026

---

Per Schriber Brixensen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

|   |    |
|---|----|
| Ledelsespåtegning                                       | 3  |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang | 4  |
| Ledelsesberetning                                       | 6  |
| Anvendt regnskabspraksis                                | 7  |
| Resultatopgørelse                                       | 10 |
| Balance   | 11 |
| Egenkapitalopgørelse                                    | 13 |
| Noter   | 14 |

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025 for Schreiber og Østergaard Ejendomsselskab ApS.

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 2025 - 31. december 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hornsyld, den 10. marts 2026

### Direktion

Søren Østergaard  
Direktør

Per Schreiber Brixensen  
Direktør

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### Til kapitalejerne i Schreiber og Østergaard Ejendomsselskab ApS

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Schreiber og Østergaard Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. 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 2025 - 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". 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 væsentlig inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

Hedensted, den 10. marts 2026

### **Status Revision**

#### **Godkendt Revisionsaktieselskab**

CVR-nr. 30707907

Anette Dam Jacobsen

Statsautoriseret revisor

mne42894

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består af udlejning af erhvervsmål.

### Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været nogle væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold i regnskabsåret.

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025 udviser et resultat på kr. 44.644, og selskabets balance pr. 31. december 2025 udviser en balancesum på kr. 907.845, og en egenkapital på kr. 190.508.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for Schreiber og Østergaard Ejendomsselskab ApS for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

## Generelt

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening.

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.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ejendommens driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

### Ejendommens driftsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### 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 godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

## Anvendt regnskabspraksis

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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes brugstider:

|           | <b>Brugstid</b> | <b>Restværdi</b> |
|-----------|-----------------|------------------|
| Bygninger | 50 år           | kr. 210.660      |

Der afskrives ikke på grunde.

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til den lavere genindvindingsværdi. Denne nedskrivningstest gennemføres årligt på igangværende udviklingsprojekter, uanset om der er indikationer for værdifald.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

### Andre tilgodehavender

Andre tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Likvider

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Egenkapital

## Anvendt regnskabspraksis

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

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.

### Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

### Anden gæld

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

## Resultatopgørelse

|   | Note | 2025<br>kr.   | 2024<br>kr.   |
|---|------|---------------|---------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>  |      | <b>78.687</b> | <b>69.721</b> |
| Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver                              |      | -8.439        | -8.439        |
| <b>Driftsresultat</b>   |      | <b>70.248</b> | <b>61.282</b> |
| Andre finansielle indtægter   |      | 18            | 299           |
| Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder |      | -13.047       | -15.524       |
| <b>Resultat før skat</b>  |      | <b>57.219</b> | <b>46.057</b> |
| Skat af årets resultat  |      | -12.575       | -10.130       |
| <b>Årets resultat</b>   |      | <b>44.644</b> | <b>35.927</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>                              |      |               |               |
| Overført resultat   |      | 44.644        | 35.927        |
| <b>Resultatdisponering</b>  |      | <b>44.644</b> | <b>35.927</b> |

## Balance 31. december 2025

|                                 | Note | 2025<br>kr.    | 2024<br>kr.    |
|---------------------------------|------|----------------|----------------|
| <b>Aktiver</b>                  |      |                |                |
| Grunde og bygninger             |      | 806.514        | 814.953        |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b> | 2    | <u>806.514</u> | <u>814.953</u> |
| <b>Anlægsaktiver</b>            |      | <u>806.514</u> | <u>814.953</u> |
| Likvide beholdninger            |      | <u>101.331</u> | <u>42.378</u>  |
| Omsætningsaktiver               |      | <u>101.331</u> | <u>42.378</u>  |
| <b>Aktiver</b>                  |      | <u>907.845</u> | <u>857.331</u> |

## Balance 31. december 2025

|  | Note | 2025<br>kr.    | 2024<br>kr.    |
|--|------|----------------|----------------|
| <b>Passiver</b>                          |      |                |                |
| Virksomhedskapital                       |      | 50.000         | 50.000         |
| Overført resultat                        |      | 140.508        | 95.864         |
| <b>Egenkapital</b>                       |      | <b>190.508</b> | <b>145.864</b> |
| Hensættelser til udskudt skat            |      | 18.502         | 14.850         |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>            |      | <b>18.502</b>  | <b>14.850</b>  |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser |      | 6.499          | 6.499          |
| Gæld til tilknyttede virksomheder        |      | 671.081        | 671.356        |
| Selskabsskat                             |      | 8.923          | 6.478          |
| Anden gæld                               |      | 12.332         | 12.284         |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>   |      | <b>698.835</b> | <b>696.617</b> |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                |      | <b>698.835</b> | <b>696.617</b> |
| <b>Passiver</b>                          |      | <b>907.845</b> | <b>857.331</b> |
| Eventualforpligtelser                    | 3    |                |                |
| Sikkerhedsstillelser og pantsætninger    | 4    |                |                |

## Egenkapitalopgørelse

|                                      | Virksomheds<br>kapital | Overført<br>resultat | I alt          |
|--------------------------------------|------------------------|----------------------|----------------|
| Egenkapital 1. januar 2025           | 50.000                 | 95.864               | 145.864        |
| Årets resultat                       | 0                      | 44.644               | 44.644         |
| <b>Egenkapital 31. december 2025</b> | <b>50.000</b>          | <b>140.508</b>       | <b>190.508</b> |

## Noter

|                                   | 2025 | 2024 |
|-----------------------------------|------|------|
| <b>1. Personaleomkostninger</b>   |      |      |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede | 0    | 0    |

**2. Materielle anlægsaktiver**

|                                     | Grunde og<br>bygninger<br>2025 |
|-------------------------------------|--------------------------------|
| Kostpris primo                      | 872.620                        |
| <b>Kostpris ultimo</b>              | <b>872.620</b>                 |
| Af- og nedskrivninger primo         | -57.667                        |
| Årets afskrivninger                 | -8.439                         |
| <b>Af- og nedskrivninger ultimo</b> | <b>-66.106</b>                 |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b> | <b>806.514</b>                 |

**3. Eventualforpligtelser**

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen. Som helejet datterselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen. Den skyldige skat pr. 31. december 2025 fremgår af administrationselskabets årsrapport (Schreiber & Østergaard Holding ApS).

**4. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Til sikkerhed for selskabets og søsterselskabets gæld over for AL Sydbank er der tinglyst et ejerpantebrev på kr. 600.000 i selskabets ejendom. Den samlede regnskabsmæssige værdi af aktiverne, hvori der er stillet sikkerhed eller pant, udgør pr. 31. december 2025 kr. 806.514.

Samlet bankgæld i søsterselskabet (Juelsminde VVS og Blik ApS) over for Vestjysk Bank udgør pr. 31. december 2025 kr. 356.371.