

Ejendomsselskabet Jernbanegade, Sønderborg ApS

Allerødvej 30, 3450 Allerød

CVR-nr. 34 62 28 09

Årsrapport

2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. marts 2026

Mogens Velling Pedersen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2025	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

Kundenr. Ejendomsselskabet Jernbanegade, Sønderborg ApS · Årsrapport for 2025
4005

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2025 for Ejendomsselskabet Jernbanegade, Sønderborg ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet 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, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Allerød, den 30. marts 2026

Direktion

Mogens Velling Pedersen
direktør

Flemming Meldgård
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til anpartshaverne i Ejendomsselskabet Jernbanegade, Sønderborg ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Jernbanegade, Sønderborg ApS for regnskabsåret 1. januar - 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 - 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 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

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.

Struer, den 30. marts 2026

KRØYER PEDERSEN

Statsautoriserede Revisorer P/S
CVR-nr. 45 92 23 91

Jens-Ole Bøgild

statsautoriseret revisor
mne30127

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Jernbanegade, Sønderborg ApS Allerødvej 30 3450 Allerød
	CVR-nr.: 34 62 28 09
	Stiftet: 31. juli 2012
	Hjemsted: Allerød
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 13. regnskabsår
Direktion	Mogens Velling Pedersen, direktør Flemming Meldgård, direktør
Revision	KRØYER PEDERSEN Statsautoriserede Revisorer P/S

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået i at eje og drive ejendommen Jernbanegade 22, Sønderborg, herunder eventuelt at udvikle og afhænde ejendommen.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der har ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Selskabets investeringsejendom er afhændet efter balancedagen, idet der er indgået købsaftale den 21. januar 2026.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Bruttofortjeneste	239.019	340.609
Værdiregulering af investeringsejendomme	-632.000	48.869
Resultat før finansielle poster	-392.981	389.478
Andre finansielle indtægter	116	981
3 Øvrige finansielle omkostninger	-98.434	-104.054
Resultat før skat	-491.299	286.405
Skat af årets resultat	107.940	-63.080
Årets resultat	-383.359	223.325
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	223.325
Disponeret fra overført resultat	-383.359	0
Disponeret i alt	-383.359	223.325

Balance 31. december

Aktiver

<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Anlægsaktiver		
4 Investeringsejendomme	<u>4.525.000</u>	<u>5.157.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>4.525.000</u>	<u>5.157.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>4.525.000</u>	<u>5.157.000</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	15.205	0
Tilgodehavende selskabsskat	4.098	0
Andre tilgodehavender	43.325	32.577
Periodeafgrænsningsposter	<u>7.322</u>	<u>5.175</u>
Tilgodehavender i alt	<u>69.950</u>	<u>37.752</u>
Likvide beholdninger	<u>120.508</u>	<u>163.553</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>190.458</u>	<u>201.305</u>
Aktiver i alt	<u>4.715.458</u>	<u>5.358.305</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2025</u>	<u>2024</u>
<u>Note</u>			
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	80.000	80.000
	Overført resultat	<u>1.700.650</u>	<u>2.084.009</u>
	Egenkapital i alt	<u>1.780.650</u>	<u>2.164.009</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	<u>257.393</u>	<u>388.235</u>
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>257.393</u>	<u>388.235</u>
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	1.602.863	1.735.918
	Deposita	<u>30.102</u>	<u>58.929</u>
5	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.632.965</u>	<u>1.794.847</u>
5	Kortfristet del af langfristet gæld	133.054	131.015
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	18.662	7.517
	Gæld til kapitalinteressenter	877.375	835.940
	Selskabsskat	0	1.968
	Anden gæld	5.325	24.650
	Periodeafgrænsningsposter	<u>10.034</u>	<u>10.124</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.044.450</u>	<u>1.011.214</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>2.677.415</u>	<u>2.806.061</u>
	Passiver i alt	<u>4.715.458</u>	<u>5.358.305</u>

- 1 Særlige poster**
- 2 Medarbejderforhold**
- 6 Oplysninger om dagsværdi**
- 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**
- 8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds-</u> <u>kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2024	80.000	1.860.684	1.940.684
Overført via resultatdisponering	0	223.325	223.325
Egenkapital 1. januar 2025	80.000	2.084.009	2.164.009
Overført via resultatdisponering	0	-383.359	-383.359
	80.000	1.700.650	1.780.650

1. Særlige poster

Særlige poster omfatter væsentlige indtægter og omkostninger, der har en særlig karakter i forhold til virksomhedens indtjenings-skabende driftsaktiviteter, såsom omkostninger til omfattende strukturering af processer og grundlæggende strukturmæssige tilpas-ninger samt eventuelle afhændelsesgevinster og -tab i tilknytning hertil, og som over tid har væsentlig betydning. I særlige poster indgår også andre væsentlige beløb af engangskarakter.

Som omtalt i ledelsesberetningen er årets resultat påvirket af en række forhold, som afviger fra, hvad ledelsen vurderer som en del af den primære drift.

Særlige poster for året er specificeret nedenfor, herunder hvor disse er indregnet i resultatopgørelsen.

	<u>2025</u>
Indtægter:	
Forsikringserstatning	<u>17.779</u>
	<u>17.779</u>
Særlige poster indgår på følgende linjer i årsregnskabet:	
Andre driftsindtægter	<u>17.779</u>
Resultat af særlige poster netto	<u>17.779</u>

2. Medarbejderforhold

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>

3. Øvrige finansielle omkostninger

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	42.332	48.009
Andre finansielle omkostninger	<u>56.102</u>	<u>56.045</u>
	<u>98.434</u>	<u>104.054</u>

	<u>31/12 2025</u>	<u>31/12 2024</u>
4. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar	<u>3.514.982</u>	<u>3.514.982</u>
Kostpris 31. december	<u>3.514.982</u>	<u>3.514.982</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar	1.642.018	1.593.149
Årets regulering til dagsværdi	<u>-632.000</u>	<u>48.869</u>
Regulering til dagsværdi 31. december	<u>1.010.018</u>	<u>1.642.018</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>4.525.000</u>	<u>5.157.000</u>

Selskabets investeringsejendom består af 2 lejemål til beboelse på i alt 264 m2 samt 1 lejemål til butik på i alt 132 m2 beliggende i Sønderborg. Ejendommen har AAA beliggenhed.

Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi. Målingen er tidligere sket med udgangspunkt i niveau 3 i dagsværdihierarkiet. Dagsværdien pr. 31. december 2025 i den konkrete situation er fastsat med udgangspunkt i en indgået salgsaftale for ejendommen, (niveau 1 i dagsværdihierarkiet), dateret 21. januar 2026. Ejendommens dagsværdi udgør herefter 4.525 t.kr. Der er ledelsens opfattelse, at der ikke er værdiændringer i mellemprioriden.

5. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt	Kortfristet del af lang-	Langfristet	Restgæld
	<u>31/12 2025</u>	<u>fristet gæld</u>	<u>31/12 2025</u>	<u>efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	1.735.917	133.054	1.602.863	1.049.617
Deposita	<u>30.102</u>	<u>0</u>	<u>30.102</u>	<u>30.102</u>
	<u>1.766.019</u>	<u>133.054</u>	<u>1.632.965</u>	<u>1.079.719</u>

6. Oplysninger om dagsværdi

	<u>Investerings-</u>
	<u>ejendomme</u>
Dagsværdi 31. december	<u>4.525.000</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>-632.000</u>

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.736 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør 4.525 t.kr.

8. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Andre kontraktlige forpligtelser:

Selskabet har indgået managementaftale med en årlig betaling på 13 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Jernbanegade, Sønderborg ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, dog er enkelte poster ændret ved reklassifikation. Årsrapporten er aflægges i danske kroner.

Ændring i regnskabsmæssige skøn

Værdiansættelsen af investeringsejendommen er foretaget til dagsværdi med udgangspunkt i salgsværdien af ejendommen (niveau 1 i dagsværdihierarkiet). Tidligere blev dagsværdien opgjort efter DCF-modellen, hvor fremtidige pengestrømme tilbagediskonteres for budgetperioden og terminalperioden (niveau 3 i dagsværdihierarkiet). Ejendommen er solgt 632 t.kr. under den seneste fastsatte dagsværdi efter niveau 3 i dagsværdi.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, omkostninger vedrørende investeringsejendomme, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver. Endvidere indregnes modtagne tilskud og erstatninger i denne post. Erstatninger indregnes, når det er overvejende sandsynligt, at virksomheden vil modtage erstatningen.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration af selskabet.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

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

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendommene måles til dagsværdi. Salgsværdien af ejendommene er anvendt som værdiansættelse svarende til en dagsværdifastsættelse efter niveau 1 i dagsværdihierarkiet.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Anvendt regnskabspraksis

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 indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdireguleringer af investeringsejendomme”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Selskabsskat 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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealisationsværdi.

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, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Gældsforpligtelser

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

Anvendt regnskabspraksis

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.