

Ejendomsselskabet Banegårdsvej, Grindsted ApS
Nørre Torv 2, 7200 Grindsted

Årsrapport

2025

CVR-nr. 17 14 56 49

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. april 2026.

Benny Egsgaard
dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2025	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	12

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2025 for Ejendomsselskabet Banegårdsvej, Grindsted ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min 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.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2025 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Grindsted, den 24. april 2026

Direktion

Benny Egsgaard

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Banegårdsvej, Grindsted ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Banegårdsvej, Grindsted ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem 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 Deres ansvar.

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

Esbjerg, den 24. april 2026

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Uffe Conradsen

statsautoriseret revisor
mne48482

Selskabsoplysninger

Selskabet Ejendomsselskabet Banegårdsvej, Grindsted ApS
Nørre Torv 2
7200 Grindsted

CVR-nr.: 17 14 56 49
Stiftet: 1. juli 1993
Hjemsted: Billund Kommune
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
32. regnskabsår

Direktion Benny Egsgaard

Revisor Martinsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Edison Park 4
6715 Esbjerg N

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består af udlejning samt køb og salg af ejendom.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Bruttofortjeneste	641.686	524.245
Værdiregulering af investeringsejendomme	737.283	0
1 Personaleomkostninger	<u>-81.000</u>	<u>-49.000</u>
Driftsresultat	1.297.969	475.245
2 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-190.412</u>	<u>-231.862</u>
Resultat før skat	1.107.557	243.383
Skat af årets resultat	<u>-82.478</u>	<u>-54.560</u>
Årets resultat	<u>1.025.079</u>	<u>188.823</u>
Forslag til resultatdisponering:		
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	300.000	488.000
Udbytte for regnskabsåret	300.000	0
Overføres til overført resultat	425.079	0
Disponeret fra overført resultat	<u>0</u>	<u>-299.177</u>
Disponeret i alt	<u>1.025.079</u>	<u>188.823</u>

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Anlægsaktiver		
3 Investeringsejendomme	<u>9.166.538</u>	<u>8.429.255</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>9.166.538</u>	<u>8.429.255</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>9.166.538</u>	<u>8.429.255</u>
Omsætningsaktiver		
Andre tilgodehavender	<u>34.319</u>	<u>2.657</u>
Tilgodehavender i alt	<u>34.319</u>	<u>2.657</u>
Likvide beholdninger	<u>166.140</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>200.459</u>	<u>2.657</u>
Aktiver i alt	<u>9.366.997</u>	<u>8.431.912</u>

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	200.000	200.000
Overført resultat	3.372.657	2.947.578
Foreslået udbytte for regnskabsåret	<u>300.000</u>	<u>0</u>
Egenkapital i alt	<u>3.872.657</u>	<u>3.147.578</u>
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	5.143.568	3.186.770
Deposita	<u>212.692</u>	<u>198.442</u>
4 Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>5.356.260</u>	<u>3.385.212</u>
4 Kortfristet del af langfristet gæld	56.300	12.906
Gæld til pengeinstitutter	0	1.716.224
Leverandører af varer og tjenesteydelser	16.000	16.000
Selskabsskat	36.478	26.560
Anden gæld	29.302	38.372
Ikke udbetalt ekstraordinært udbytte	<u>0</u>	<u>89.060</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>138.080</u>	<u>1.899.122</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>5.494.340</u>	<u>5.284.334</u>
Passiver i alt	<u>9.366.997</u>	<u>8.431.912</u>

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte for regnskabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2024	200.000	3.246.755	0	3.446.755
Resultatdisponering	0	-299.177	0	-299.177
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	488.000	0	488.000
Udloddet ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	-488.000	0	-488.000
Egenkapital 1. januar 2025	200.000	2.947.578	0	3.147.578
Resultatdisponering	0	425.079	300.000	725.079
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	300.000	0	300.000
Udloddet ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	-300.000	0	-300.000
	<u>200.000</u>	<u>3.372.657</u>	<u>300.000</u>	<u>3.872.657</u>

Noter

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	<u>81.000</u>	<u>49.000</u>
	<u>81.000</u>	<u>49.000</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>190.412</u>	<u>231.862</u>
	<u>190.412</u>	<u>231.862</u>
3. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	<u>6.083.679</u>	<u>6.083.679</u>
Kostpris ultimo	<u>6.083.679</u>	<u>6.083.679</u>
Regulering til dagsværdi primo	2.345.576	2.345.576
Årets regulering til dagsværdi	<u>737.283</u>	<u>0</u>
Regulering til dagsværdi ultimo	<u>3.082.859</u>	<u>2.345.576</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>9.166.538</u>	<u>8.429.255</u>

Selskabets investeringsejendomme består af 13 lejligheder beliggende i Grindsted.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Noter

3. Investeringsejendomme (fortsat)

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv. Ved fastsættelse af markedsværdien (Bogført værdi) er der benyttet et afkastkrav på 6,5% for lejligheder beliggende i Grindsted

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	<u>31/12 2025</u>	<u>31/12 2024</u>
Afkastkrav, udlejningsejendomme (%)		
Grindsted, Beboelse	6,5	6,5
Leje pr. m2 for beboelseejendomme: (kr.)	71	70
Udlejningsejendomme er fastsat til en gennemsnitlig værdi på (kr/m2)		
Grindsted, Beboelse	10118	9304

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 9.167 t.kr. pr. 31. december 2025. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med 640 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 746 t.kr.

4. Gældsforpligtelser

	<u>Gæld i alt</u>	<u>Kortfristet del af langfristet gæld</u>	<u>Langfristet gæld</u>
	<u>31/12 2025</u>	<u>31/12 2025</u>	<u>31/12 2025</u>
Gæld til realkreditinstitutter	5.199.868	56.300	5.143.568
Deposita	212.692	0	212.692
	<u>5.412.560</u>	<u>56.300</u>	<u>5.356.260</u>

Af virksomhedens samlede gæld forfalder 4.719 t.kr. efter mere end 5 år efter balancetidspunktet.

Noter

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 5.275 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør 8.429 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 1.400 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Banegårdsvej, Grindsted 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 og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

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.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, administration og lokaler.

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.

Værdiregulering af investeringsejendomme

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn til selskabets medarbejdere.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer 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.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

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”.

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 nominel værdi.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 nettorealiseringsværdi.

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.

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 nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

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.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.