

## **Ejendomsselskabet af 26. juni 2008 ApS**

**Højvangsalle 37**

**8700 Horsens**

**CVR-nr. 31 58 36 59**

## **Årsrapport for 2024**

**Opstillet uden revision eller review**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalfor-  
samling den 09/04 2025

---

Jørgen Just Madsen  
Dirigent



## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2024	9
Balance 31. december 2024	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Ejendomsselskabet af 26. juni 2008 ApS  
Højvangsalle 37  
8700 Horsens

CVR-nr.: 31 58 36 59  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2024  
Stiftet: 30. juni 2008  
Hjemsted: Horsens

### Direktion

Jørgen Just Madsen, direktør

### Revisor

Roesgaard  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Sønderbrogade 16  
8700 Horsens

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Ejendomsselskabet af 26. juni 2008 ApS.

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 2024 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 9. april 2025

## Direktion

Jørgen Just Madsen  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet af 26. juni 2008 ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Ejendomsselskabet af 26. juni 2008 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten 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 virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Horsens, den 9. april 2025

### Roesgaard

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 37 54 31 28

Jens Roesgaard  
statsautoriseret revisor  
mne28681

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er udlejningsvirksomhed til såvel beboelse som erhverv, samt enhver aktivitet, der efter direktionens skøn står i forbindelse hermed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2024 udviser et overskud på kr. 992.789, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en egenkapital på kr. 36.625.842.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet af 26. juni 2008 ApS for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2024 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

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.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler 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 aconto-skatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som 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

### Materielle anlægsaktiver

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

## Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2024 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

For enkelte ejendomme har det som følge af manglende tilgængelige informationer fra et aktivt marked for tilsvarende investeringsejendomme ikke været muligt at opgøre en pålidelig dagsværdi, hvorfor dagsværdien er fastsat til selskabets kostpris. Ejendommene er indregnet til kostpris, som er underlagt reglerne om nedskrivning, og testes, såfremt der er indikationer på, at genindvindingsværdien er lavere end kostprisen.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

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

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

### 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 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.

### 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 samt for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skatemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

## Anvendt regnskabspraksis

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

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.

### Gældsforpligtelser

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

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2024**

	<u>Note</u>	<u>2024</u> kr.	<u>2023</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.033.465</b>	<b>463.468</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>118.886</u>	<u>430.446</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>1.152.351</b>	<b>893.914</b>
Finansielle indtægter	1	200.000	200.000
Finansielle omkostninger	2	<u>(82.373)</u>	<u>(81.171)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.269.978</b>	<b>1.012.743</b>
Skat af årets resultat	3	<u>(277.189)</u>	<u>(220.597)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>992.789</u></b>	<b><u>792.146</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>992.789</u>	<u>792.146</u>
		<b><u>992.789</u></b>	<b><u>792.146</u></b>

**Balance 31. december 2024**

	<u>Note</u>	<u>2024</u> kr.	<u>2023</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	4	<u>16.970.627</u>	<u>16.851.741</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>16.970.627</b></u>	<u><b>16.851.741</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>16.970.627</b></u>	<u><b>16.851.741</b></u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		146.474	0
Andre tilgodehavender		<u>24.065.000</u>	<u>22.965.000</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>24.211.474</b></u>	<u><b>22.965.000</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>24.211.474</b></u>	<u><b>22.965.000</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><b>41.182.101</b></u>	<u><b>39.816.741</b></u>

**Balance 31. december 2024**

	<u>Note</u>	<u>2024</u> kr.	<u>2023</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		1.000.000	1.000.000
Overført resultat		35.625.842	34.633.053
<b>Egenkapital</b>		<b>36.625.842</b>	<b>35.633.053</b>
Hensættelse til udskudt skat		1.526.917	1.428.984
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>1.526.917</b>	<b>1.428.984</b>
Deposita		188.932	188.932
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>188.932</b>	<b>188.932</b>
Banker		453.044	144.008
Leverandører af varer og tjenesteydelser		2.030.000	2.030.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	328.406
Skyldigt sambeskatningsbidrag		179.256	54.120
Anden gæld		178.110	9.238
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.840.410</b>	<b>2.565.772</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>3.029.342</b>	<b>2.754.704</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>41.182.101</b>	<b>39.816.741</b>
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2024	1.000.000	34.633.053	35.633.053
Årets resultat	0	992.789	992.789
<b>Egenkapital 31. december 2024</b>	<b>1.000.000</b>	<b>35.625.842</b>	<b>36.625.842</b>

## Noter til årsrapporten

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	kr.	kr.
<b>1 Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	200.000	200.000
	<u>200.000</u>	<u>200.000</u>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	82.373	81.171
	<u>82.373</u>	<u>81.171</u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	179.256	54.120
Årets udskudte skat	97.933	166.477
	<u>277.189</u>	<u>220.597</u>
<b>4 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		<b>Investerings- ejendomme</b>
Kostpris 1. januar 2024		<u>16.421.295</u>
Kostpris 31. december 2024		<u>16.421.295</u>
Værdireguleringer 1. januar 2024		430.446
Årets værdireguleringer		<u>118.886</u>
Værdireguleringer 31. december 2024		<u>549.332</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024</b>		<u><b>16.970.627</b></u>

## Noter til årsrapporten

### 4 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

#### Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Dagsværdi af investeringsejendomme fastsættes på grundlag af afkastbaseret metode. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommens normaliserede driftsresultat og et afkastkrav uden hensyntagen til inflation. Ledelsen fastlægger hvert år disse bl.a. ud fra

-Udviklingen i markedsforholdene af den pågældende ejendomstype

-Ændringer vedrørende den enkelte ejendom

-Erfaringer med køb og salg samt belåning mv.

Ejendomme i Horsens

Ledelsen forventer på denne ejendom at kunne opnå et afkast på 6,59% svarende til det generelle afkastkrav for bedste beliggende retailejendomme i Horsens efter markedsrapporter.

Afkastkraven er på baggrund af de faktiske forhold ikke opjusteret, som følge af lejerens bonitet, lejekontraktens længde på 10 år og sandsynligheden for genudlejning uden tomgang og afholdelse af større vedligeholdelses-/ forbedringsarbejder på grund af ejendommens stand og karakter.

Afkastkravet er heller ikke nedjusteret, da der ikke vurderes at være et yderligere udviklingspotentiale.

De senere års regnskabsmæssige driftsresultater er også fastholdt, da lejeindtægterne pr. m2 vurderes at være på markedsniveau, ligesom de nuværende vedligeholdelsesomkostninger på mellem 16% og 25% af lejen og de nuværende udlejningsprocenter på ca. 100% vurderes at kunne fastholdes på langt sigt.

Lejen pr. m2 pr. år for erhvervslejemål er opgjort til 1.902

Derfor er der indregnet en dagsværdi på  $100/6,59 = 15,17 * 1.119 \text{ t.kr.} = 16.971 \text{ t.kr.}$

Udeholdt af opgørelsen er:

Grund, der ikke er bebygget på 450 t.kr.

## Noter til årsrapporten

### 4 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2024 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 5,75 % - 7,00 %. Det kan opgøres til 6,59 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

	<b>(0,5)%</b>	<b>Basis</b>	<b>0,5 %</b>
	kr.	kr.	kr.
Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav			
Afkastprocent	6,09	6,59	7,09
Dagsværdi	17.876.223	16.520.527	15.355.963
Ændring i dagsværdi	1.355.696	0	(1.164.564)

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	<b>Gæld</b>	<b>Gæld</b>	<b>Afdrag</b>	<b>Restgæld</b>
	<b>1. januar 2024</b>	<b>31. december 2024</b>	<b>næste år</b>	<b>efter 5 år</b>
Deposita	188.932	188.932	0	0
	<b>188.932</b>	<b>188.932</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### 6 Eventualforpligtelser

Selskabet er med virkning fra 24. juni 2019 sambeskattet med moderselskabet JJM, Invest ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2019 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

## Noter til årsrapporten

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut og øvrige kreditorer er der afgivet ejerpantebrev på 500 t.kr. med pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 16.971 t.kr., hvoraf 4.765 t.kr. er omfattet af pantet.