

ROESGAARD

NÅR OVERBLIK SKABER VÆRDI

Ejendomsselskabet af 26. juni 2008 ApS

Højvangsalle 37

8700 Horsens

CVR-nr. 31 58 36 59

Årsrapport for 2025

Opstillet uden revision eller review

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 16/03 2026

Jørgen Just Madsen
dirigent

Roesgaard

Vi forener revision, rådgivning og jura



Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2025	8
Balance 31. december 2025	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet af 26. juni 2008 ApS
Højvangsalle 37
8700 Horsens

CVR-nr.: 31 58 36 59
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2025
Stiftet: 30. juni 2008
Hjemsted: Horsens

Direktion

Jørgen Just Madsen, direktør

Revisor

Roesgaard
Godkendt Revisionsaktieselskab
Sønderbrogade 16
8700 Horsens

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 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 2025 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 10. marts 2026

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 2025 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 revisors 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 10. marts 2026

Roesgaard

Godkendt Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 37 54 31 28

Jens Roesgaard
statsautoriseret revisor
mne28681

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet af 26. juni 2008 ApS for 2025 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 2025 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.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

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 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2025 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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

Anvendt regnskabspraksis

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 skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

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

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 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 2025

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
Bruttofortjeneste		934.994	1.033.465
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>(1.233.846)</u>	<u>118.886</u>
Resultat før finansielle poster		(298.852)	1.152.351
Finansielle indtægter	3	200.000	200.000
Finansielle omkostninger	4	<u>(84.753)</u>	<u>(82.373)</u>
Resultat før skat		(183.605)	1.269.978
Skat af årets resultat	5	<u>42.213</u>	<u>(277.189)</u>
Årets resultat		<u>(141.392)</u>	<u>992.789</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>(141.392)</u>	<u>992.789</u>
		<u>(141.392)</u>	<u>992.789</u>

Balance 31. december 2025

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
Aktiver			
Investeringsjendomme	6	<u>15.736.781</u>	<u>16.970.627</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>15.736.781</u>	<u>16.970.627</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>15.736.781</u>	<u>16.970.627</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.067.218	146.474
Andre tilgodehavender		<u>21.265.000</u>	<u>24.065.000</u>
Tilgodehavender		<u>22.332.218</u>	<u>24.211.474</u>
Likvide beholdninger		<u>271.036</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>22.603.254</u>	<u>24.211.474</u>
Aktiver i alt		<u>38.340.035</u>	<u>41.182.101</u>

Balance 31. december 2025

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		1.000.000	1.000.000
Overført resultat		<u>35.484.451</u>	<u>35.625.842</u>
Egenkapital		<u>36.484.451</u>	<u>36.625.842</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>1.327.250</u>	<u>1.526.917</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>1.327.250</u>	<u>1.526.917</u>
Deposita		<u>206.932</u>	<u>188.932</u>
Langfristede gældsforpligtelser	7	<u>206.932</u>	<u>188.932</u>
Banker		0	453.044
Leverandører af varer og tjenesteydelser		30.000	2.030.000
Skyldigt sambeskatningsbidrag		157.454	179.256
Anden gæld		<u>133.948</u>	<u>178.110</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>321.402</u>	<u>2.840.410</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>528.334</u>	<u>3.029.342</u>
Passiver i alt		<u>38.340.035</u>	<u>41.182.101</u>
Hovedaktivitet	1		
Personaleomkostninger	2		
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2025	1.000.000	35.625.843	36.625.843
Årets resultat	<u>0</u>	<u>(141.392)</u>	<u>(141.392)</u>
Egenkapital 31. december 2025	<u>1.000.000</u>	<u>35.484.451</u>	<u>36.484.451</u>

Noter til årsrapporten

1 Hovedaktivitet

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

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	kr.	kr.
2 Personaleomkostninger		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>0</u>	<u>0</u>
3 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	<u>200.000</u>	<u>200.000</u>
	<u>200.000</u>	<u>200.000</u>
4 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>84.753</u>	<u>82.373</u>
	<u>84.753</u>	<u>82.373</u>
5 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	157.454	179.256
Årets udskudte skat	<u>(199.667)</u>	<u>97.933</u>
	<u>(42.213)</u>	<u>277.189</u>

Noter til årsrapporten

6 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2025	<u>16.421.295</u>
Kostpris 31. december 2025	<u>16.421.295</u>
Værdireguleringer 1. januar 2025	549.332
Årets værdireguleringer	<u>(1.233.846)</u>
Værdireguleringer 31. december 2025	<u>(684.514)</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	<u>15.736.781</u>

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 6,17% 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 13% 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 1.273

Derfor er der indregnet en dagsværdi på $100/6,17 = 16,21 * 971 \text{ t.kr.} = 15.737 \text{ t.kr.}$

Udeholdt af opgørelsen er:

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

Noter til årsrapporten

6 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2025 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 6,5 % - 8,00 %. Det kan opgøres til 6,17 %.

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

	<u>(0,5)%</u>	<u>Basis</u>	<u>0,5 %</u>
Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	kr.	kr.	kr.
Afkastprocent	<u>5,67</u>	<u>6,17</u>	<u>6,67</u>
Dagsværdi	<u>16.634.695</u>	<u>15.286.681</u>	<u>14.140.766</u>
Ændring i dagsværdi	<u>1.348.014</u>	<u>0</u>	<u>(1.145.915)</u>

7 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u>	<u>Gæld</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Restgæld</u>
	<u>1. januar 2025</u>	<u>31. december 2025</u>	<u>næste år</u>	<u>efter 5 år</u>
Deposita	<u>188.932</u>	<u>206.932</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>188.932</u>	<u>206.932</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

8 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

9 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 2025 udgør 15.737 t.kr., hvoraf 3.657 t.kr. er omfattet af pantet.