

# **V. Berdiin Olesens Fond**

**Mørkholtvej 15, 6000 Kolding**

**CVR-nr. 74 25 32 10**

**Årsrapport**

**2025**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på fondens bestyrelsesmøde den 22. april 2026.

---

Mette Skov  
Dirigent



## Indholdsfortegnelse

---

|  | <u>Side</u> |
|--|-------------|
| <b>Påtegninger</b>                               |             |
| Ledelsespåtegning                                | 1           |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning       | 2           |
| <b>Ledelsesberetning</b>                         |             |
| Fondsoplysninger                                 | 5           |
| Ledelsesberetning                                | 6           |
| <b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2025</b> |             |
| Anvendt regnskabspraksis                         | 13          |
| Resultatopgørelse                                | 17          |
| Balance  | 18          |
| Noter  | 20          |

## Ledelsespåtegning

---

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2025 for V. Berdiin Olesens Fond.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af fondens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af fondens 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.

Kolding, den 22. april 2026

### **Direktion**

Harry Skov

### **Bestyrelse**

Mette Skov  
Formand

Nickolai Skov Schmidt

Pia Baun Madsen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

## Til bestyrelsen i V. Berdiin Olesens Fond

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for V. Berdiin Olesens Fond for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af fondens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af fondens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit ”Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af fonden i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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 revisionsbevis 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 fondens 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 fonden, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af fondens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om fondens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at fonden ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### 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 revision 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 revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

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.

Kolding, den 22. april 2026

### **RSM Danmark**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 25 49 21 45

Malene Mogensen

statsautoriseret revisor  
mne34478

## Fondsoplysninger

---

|                   |   |
|-------------------|---|
| <b>Fonden</b>     | V. Berdiin Olesens Fond<br>Mørkholtvej 15<br>6000 Kolding   |
|                   | Telefon: 75 57 11 75  |
|                   | CVR-nr.: 74 25 32 10  |
|                   | Stiftet: 1. juli 1983   |
|                   | Hjemsted: Kolding   |
|                   | Regnskabsår: 1. januar - 31. december   |
| <b>Bestyrelse</b> | Mette Skov, Formand<br>Nickolai Skov Schmidt<br>Pia Baun Madsen                                   |
| <b>Direktion</b>  | Harry Skov  |
| <b>Revision</b>   | RSM Danmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab<br>Birkemose Allé 39, 1. sal<br>6000 Kolding |

### Fondens væsentligste aktiviteter

Fondens aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af fast ejendom.

### God fondsledelse

Bestyrelsen skal redegøre for god fondsledelse i overensstemmelse med "Anbefalingerne om god Fondsledelse". Dette dækker over en redegørelse om bestyrelsens åbenhed og kommunikation, opgaver og vederlag, som er angivet nedenfor:

#### 1 Åbenhed og kommunikation

- 1.1 Det anbefales, at bestyrelsen vedtager principper for ekstern kommunikation, som imødekommer behovet for åbenhed og interessenternes behov og mulighed for at opnå relevant opdateret information om fondens forhold. Fonden følger denne anbefaling.

#### 2 Bestyrelsens opgaver og ansvar

##### 2.1 Bestyrelsens overordnede opgaver og ansvar

- 2.1.1 Det anbefales, at bestyrelsen med henblik på at sikre den erhvervsdrivende fonds virke i overensstemmelse med fondens formål og interesser mindst en gang årligt tager stilling til fondens overordnede strategi og uddelingspolitik med udgangspunkt i vedtægten. Fonden følger denne anbefaling.

- 2.1.2 Det anbefales, at bestyrelsen løbende forholder sig til, om fondens kapitalforvaltning modsvarer fondens formål og behov på kort og lang sigt. Fonden følger denne anbefaling.

##### 2.2 Formanden og de øvrige medlemmer af bestyrelsen

- 2.2.1 Det anbefales, at bestyrelsesformanden organiserer, indkalder og leder bestyrelsesmøderne med henblik på at sikre et effektivt bestyrelsesarbejde og skabe de bedst mulige forudsætninger for bestyrelsesmedlemmernes arbejde enkeltvis og samlet. Fonden følger denne anbefaling.

- 2.2.2 Det anbefales, at hvis bestyrelsen anmoder et medlem af bestyrelsen om at udføre særlige opgaver for fonden ud over bestyrelshvervet, bør der foreligge en bestyrelsesbeslutning herom, der sikrer, at bestyrelsen bevarer den uafhængige overordnede ledelse og kontrolfunktion. Der bør sikres en forsvarlig arbejdsdeling mellem formanden og de øvrige medlemmer af bestyrelsen og en eventuel direktion. Fonden følger denne anbefaling.
- 2.2.3 Det anbefales, at der i årsregnskabet oplyses om de eventuelle transaktioner, som fonden har indgået med interesseforbundne virksomheder. Oplysningerne bør omfatte arten af forholdet mellem fonden og den interesseforbundne virksomhed, arten af transaktionen samt transaktionens beløbsmæssige størrelse. Fonden følger denne anbefaling.
- 2.3 Bestyrelsens sammensætning og organisering**
- 2.3.1 Det anbefales, at bestyrelsen løbende og mindst hvert andet år vurderer og fastlægger, hvilke kompetencer bestyrelsen skal råde over for bedst muligt at kunne udføre de opgaver, der påhviler bestyrelsen. Fonden følger denne anbefaling.
- 2.3.2 Det anbefales, at bestyrelsen godkender en struktureret, grundig og gennemskuelig proces for udvælgelse og indstilling af kandidater til bestyrelsen, der samtidig tager højde for en eventuel udpegningsret i vedtægten. Fonden følger denne anbefaling.
- 2.3.3 Det anbefales, at bestyrelsesmedlemmer udpeges på baggrund af deres personlige egenskaber og kompetencer under hensyn til bestyrelsens samlede kompetencer. Ved sammensætning og indstilling af nye bestyrelsesmedlemmer bør der tages hensyn til behovet for fornyelse – sammenholdt med behovet for kontinuitet – og til behovet for mangfoldighed i relation til blandt andet erhvervs- og uddelingserfaring, alder og køn. Fonden følger denne anbefaling.

2.3.4 Det anbefales, at der årligt både i ledelsesberetningen og på den erhvervsdrivende fonds eventuelle hjemmeside redegøres for sammensætningen af bestyrelsen, herunder for mangfoldighed, samt at der gives følgende oplysninger om hvert af bestyrelsens medlemmer:

- den pågældendes navn og
- stilling, den pågældendes alder og køn,
- dato for indtræden i bestyrelsen, om genudpegning af medlemmet har fundet sted og udløb af den aktuelle udpegningsperiode,
- medlemmets eventuelle særlige kompetencer,
- den pågældendes øvrige ledelseshverv, herunder poster i direktioner, bestyrelser og tilsynsråd, inklusive ledelsesudvalg, i danske og udenlandske fonde, virksomheder, institutioner samt krævende organisationsopgaver,
- om den pågældende ejer aktier, optioner, warrants og lignende i fondens dattervirksomheder og/eller associerede virksomheder,
- hvilke medlemmer der er udpeget af myndigheder/tilskudsyder m.v., og
- om medlemmet anses for uafhængigt.

*Fonden forklarer*

Hvorfor:

Fonden følger ikke anbefalingen, da bestyrelsen ikke anser det for værende nødvendigt, idet der er tale om en mindre fond.

Hvordan:

Fonden oplyser navne på medlemmer af bestyrelsen i fondsoplysninger i årsrapporten s. 5. Fonden oplyser ikke detaljerede oplysninger om hvert af bestyrelsesmedlemmerne.

2.3.5 Det anbefales, at flertallet af bestyrelsesmedlemmerne i den erhvervsdrivende fond ikke samtidig er medlemmer af bestyrelsen eller direktionen i fondens dattervirksomhed, medmindre der er tale om et helejet egentligt holdingselskab.

Fonden følger denne anbefaling.

2.3.6 Det anbefales, at bestyrelsen vælger fondens formand og eventuelle næstformand for 1 år ad gangen. Genvalg kan finde sted.

*Fonden forklarer*

Hvorfor:

Fonden følger ikke anbefalingen, idet der dels lægges vægt på engagement, kompetencer og arbejdsindsats, idet der er tale om en mindre fond.

Hvordan:

Fonden har ikke fastsat en øvre grænse for hvor mange år, man kan være formand. I henhold til fundatsens bestemmelser i §11 skal bestyrelsesmedlemmer og dermed også formanden fratræde med udgangen af den måned, hvori de fylder 75 år.

## **2.4 Uafhængighed**

2.4.1 Det anbefales, at mindst en tredjedel af bestyrelsens medlemmer (eksklusive eventuelle medarbejdervalgte medlemmer) er uafhængige. Et bestyrelsesmedlem anses i denne sammenhæng ikke for uafhængig, hvis den pågældende f.eks.:

Fonden følger denne anbefaling.

- er, eller inden for de seneste tre år har været, medlem af direktionen eller ledende medarbejder i fonden eller i en væsentlig dattervirksomhed eller i en væsentlig associeret virksomhed til fonden,
- inden for de seneste fem år har modtaget større vederlag, herunder uddelinger eller andre ydelser, fra fonden eller en dattervirksomhed eller associeret virksomhed til fonden i anden egenskab end som medlem af fondens bestyrelse,
- inden for det seneste år har haft en væsentlig forretningsrelation (f.eks. personlig eller indirekte som partner eller ansat, aktionær, kunde, leverandør eller ledelsesmedlem i virksomheder med tilsvarende forbindelse) med fonden eller en dattervirksomhed eller associeret virksomhed til fonden,
- er, eller inden for de seneste tre år har været, ansat eller partner hos fondens eller fondens dattervirksomheders eksterne revisor,
- har været medlem af fondens bestyrelse eller direktion i mere end 12 år,

## Ledelsesberetning

---

- er i nær familie med eller på anden måde står personer, som ikke betragtes som uafhængige, særligt nær,
- er stifter eller væsentlig gavegiver eller bidragsyder,
- er bestyrelsesmedlem i fonden, hvis fonden har til formål at yde støtte til bestyrelsesmedlemmets familie eller andre, som står bestyrelsesmedlemmet særligt nær,
- er ledelsesmedlem i en organisation, en anden fond eller lignende, der modtager eller gentagne gange inden for de seneste fem år har modtaget væsentlige donationer fra fonden, eller
- er ledelsesmedlem i en organisation, en anden fond eller lignende, der bevilger eller gentagne gange inden for de seneste fem år har bevilget væsentlige donationer til fonden.

### 2.5 Udpegningsperiode

2.5.1 Det anbefales, at bestyrelsens medlemmer som minimum udpeges for en periode på to år ad gangen, og maksimalt for en periode på fire år ad gangen. Genudpegning kan finde sted.

*Fonden forklarer*

Hvorfor:

Fonden følger ikke anbefalingen, idet der dels lægges vægt på engagement, kompetencer og arbejdsindsats.

Hvordan:

Fonden har ikke fastsat en øvre grænse for hvor mange år, man kan være formand. I henhold til fundatsens bestemmelser i §11 skal bestyrelsesmedlemmer og dermed også formanden fratræde med udgangen af den måned, hvori de fylder 75 år.

2.5.2 Det anbefales, at der for medlemmerne af bestyrelsen fastsættes en aldersgrænse, som offentliggøres i ledelsesberetningen eller på fondens hjemmeside.

Fonden følger denne anbefaling.

### 2.6 Evaluering

2.6.1 Det anbefales, at bestyrelsen fastlægger en evalueringsprocedure, hvor bestyrelsens, formandens og de individuelle medlemmers bidrag og resultater årligt evalueres, og at resultatet drøftes i bestyrelsen. Karakteren og omfanget af evalueringsproceduren afhænger af fondens konkrete forhold og kan variere fra år til år.

Fonden følger denne anbefaling.

2.6.2 Det anbefales, at bestyrelsen én gang årligt evaluerer en eventuel direktion og/eller administrators arbejde og resultater efter forud fastsatte klare kriterier, og at formanden gennemgår denne med den/de pågældende.

Fonden følger denne anbefaling.

### 3 Bestyrelsens og eventuel direktions vederlag

3.1.1 Det anbefales, at et eventuelt vederlag til fondens bestyrelsesmedlemmer er fast og ikke variabelt. Medlemmer af en eventuel direktion bør endvidere aflønnes med et fast vederlag, eventuelt kombineret med bonus, der ikke bør være afhængig af regnskabsmæssige resultater.

Fonden følger denne anbefaling.

3.1.2 Det anbefales, at der i årsregnskabet oplyses om, hvad medlemmerne af bestyrelsen og en eventuel direktion hver især modtager i samlet vederlag (specificeret på de enkelte poster) fra den erhvervsdrivende fond og fra fondens dattervirksomheder og associerede virksomheder. Herudover bør der oplyses om eventuelle andre vederlag, som medlemmerne af bestyrelsen og en eventuel direktion hver især modtager for udførelse af andet arbejde eller opgaver for fonden, fondens dattervirksomheder eller associerede virksomheder, bortset fra medarbejderrepræsentanters vederlag som ansatte.

Fonden følger denne anbefaling - der henvises til note 2 for personaleomkostninger samt note 7 for transaktioner med nærtstående parter.

### Fondens uddelingspolitik

Uddelinger foretages i henhold til fundatsens formål, og til kategorierne som nævnt i § 2, stk. 2, 3 og 4, og der uddeles fremover mindst 30.000 kr. hvert år, fordelt på følgende kategorier:

## Ledelsesberetning

---

§2 stk. 2: 10.000 kr.

§2 stk. 3: 15.000 kr.

§2 stk. 4: 5.000 kr.

Eventuelle yderligere uddelinger til arvingerne afhænger af ansøgningerne og af fondens økonomiske stilling. Hvis der ikke er ansøgninger fra arvinger uddeles de nævnte 15.000 kr. til samfundsmæssige forhold.

Der er i 2025 foretaget uddelinger til kategorierne i henhold til nedenstående:

§2 stk. 2: 10.000 kr.

§2 stk. 3: 15.000 kr.

§2 stk. 4: 6.000 kr.

Bestyrelsen finder uddelingerne acceptable under hensynstagen til modtagne ansøgninger og til fondens økonomiske stilling.

### **Usikkerhed ved indregning eller måling**

Investerings ejendomme måles til dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvorfor der er en naturlig usikkerhed forbundet med målingen.

### **Udvikling i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold**

I regnskabsåret er fondens investeringsejendomme blevet revurderet af en ekstern valuar, hvilket har medført en positiv dagsværdiregulering på 340.676 kr.

Årets bruttofortjeneste udgør 1.002.615 kr. mod 794.188 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 1.037.827 kr. mod -1.203.080 kr. sidste år.

Ledelsen finder årets resultat for tilfredsstillende.

Fonden har fortsat 3 urenoverede lejligheder tilbage, som beboes af ældre, enlige lejere til en pris langt under markedslejen. Bestyrelsen har taget en strategisk beslutning om, at man af sociale hensyn ikke vil hæve lejen overfor disse, men afventer til den dag de udflytter.

### **Den forventede udvikling**

Bestyrelsen forventer, at en fortsat vedligeholdelse af fondens ejendomme og løbende reoveringer af fondens lejligheder samt totalreovering af de sidste urenoverede lejligheder vil sikre, at værdierne i fonden også fremover er til stede.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for V. Berdiin Olesens Fond er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed med de tilpasninger, der følger af, at der er tale om en fond.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### 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 fonden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå fonden, 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.

### Dagsværdihierarkiet

Fonden anvender dagsværdibegrebet til indregning af investeringsejendomme. Dagsværdien defineres som den pris, der kan opnås ved at sælge et aktiv eller skal betales for at overdrage en forpligtelse i en almindelig transaktion på et marked med uafhængige parter. Dagsværdiansættelse tager udgangspunkt i et primært marked. Der er fire niveauer i dagsværdihierarkiet til opgørelse af værdien:

1. Opgørelse ud fra dagsværdi i et tilsvarende marked
2. Opgørelse efter anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer
3. Opgørelse ud fra anerkendte værdiansættelsesmetode og rimelige skøn.
4. Kostpris

## Resultatopgørelsen

### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, omkostninger vedrørende investeringsjendomme 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 mellemværende med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til bil og administration.

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 og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til fondens medarbejdere.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, der består af årets aktuelle skat 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 poster direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### **Investeringsjendomme**

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav, der er fastsat af en ekstern mægler, danner grundlag for ejendomens dagsværdi. I værdiansættelsen indgår desuden tilbagediskonteret merværdi af uudnyttet lejepotentiale, fastsat på baggrund af ekstern mæglers bedømmelse. 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”.

Investeringsjendomme 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.

### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, består af børsnoterede aktier og obligationer, der måles til dagsværdi på balancedagen.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Egenkapital

#### Uddelinger

Uddelingerne føres direkte over disponibel kapital, og omfatter de i året foretagne udbetalinger samt henrettelser til senere uddeling.

### Fondsskat 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 nettorealiseringsværdi.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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

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.

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| <u>Note</u>                                | 2025<br>kr.      | 2024<br>kr.       |
|--|------------------|-------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                   | <b>1.002.615</b> | <b>794.188</b>    |
| 1 Værdiregulering af investeringsejendomme | 340.676          | -2.201.592        |
| 2 Personaleomkostninger                    | -83.619          | -75.932           |
| <b>Driftsresultat</b>                      | <b>1.259.672</b> | <b>-1.483.336</b> |
| Andre finansielle indtægter                | 137.988          | 39.251            |
| Øvrige finansielle omkostninger            | -284.587         | -243.321          |
| <b>Resultat før skat</b>                   | <b>1.113.073</b> | <b>-1.687.406</b> |
| Skat af årets resultat                     | -75.246          | 484.326           |
| <b>Årets resultat</b>                      | <b>1.037.827</b> | <b>-1.203.080</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b>    |                  |                   |
| Overføres til overført resultat            | 1.006.827        | 0                 |
| Uddelinger                                 | 31.000           | 40.000            |
| Disponeret fra overført resultat           | 0                | -1.243.080        |
| <b>Disponeret i alt</b>                    | <b>1.037.827</b> | <b>-1.203.080</b> |

## Balance 31. december

| <b>Aktiver</b>           |                                     | 2025                     | 2024                     |
|--------------------------|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <u>Note</u>              |                                     | <u>kr.</u>               | <u>kr.</u>               |
| <b>Anlægsaktiver</b>     |                                     |                          |                          |
| 3                        | Investeringsejendomme               | <u>64.400.000</u>        | <u>64.000.000</u>        |
|                          | Materielle anlægsaktiver i alt      | <u>64.400.000</u>        | <u>64.000.000</u>        |
|                          | <b>Anlægsaktiver i alt</b>          | <b><u>64.400.000</u></b> | <b><u>64.000.000</u></b> |
| <b>Omsætningsaktiver</b> |                                     |                          |                          |
|                          | Tilgodehavende selskabsskat         | 151                      | 45                       |
|                          | Andre tilgodehavender               | <u>1.311</u>             | <u>7.330</u>             |
|                          | Tilgodehavender i alt               | <u>1.462</u>             | <u>7.375</u>             |
|                          | Andre værdipapirer og kapitalandele | <u>270.393</u>           | <u>137.333</u>           |
|                          | Værdipapirer i alt                  | <u>270.393</u>           | <u>137.333</u>           |
|                          | Likvide beholdninger                | <u>5.850</u>             | <u>1.170.125</u>         |
|                          | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>      | <b><u>277.705</u></b>    | <b><u>1.314.833</u></b>  |
|                          | <b>Aktiver i alt</b>                | <b><u>64.677.705</u></b> | <b><u>65.314.833</u></b> |

## Balance 31. december

| <b>Passiver</b>                          | 2025              | 2024              |
|--|-------------------|-------------------|
| <u>Note</u>                              | <u>kr.</u>        | <u>kr.</u>        |
| <b>Egenkapital</b>                       |                   |                   |
| Virksomhedskapital                       | 1.000.000         | 1.000.000         |
| Overført resultat                        | 35.440.340        | 34.433.513        |
| <b>Egenkapital i alt</b>                 | <b>36.440.340</b> | <b>35.433.513</b> |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>            |                   |                   |
| Hensættelser til udskudt skat            | 10.725.808        | 10.650.859        |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>      | <b>10.725.808</b> | <b>10.650.859</b> |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                |                   |                   |
| Gæld til realkreditinstitutter           | 14.412.981        | 14.412.981        |
| 4 Langfristede gældsforpligtelser i alt  | 14.412.981        | 14.412.981        |
| Gæld til pengeinstitutter                | 1.722.932         | 2.070.128         |
| Modtagne forudbetalinger fra lejere      | 41.958            | 30.244            |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 27.500            | 1.476.789         |
| Anden gæld                               | 1.306.186         | 1.240.319         |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt    | 3.098.576         | 4.817.480         |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>          | <b>17.511.557</b> | <b>19.230.461</b> |
| <b>Passiver i alt</b>                    | <b>64.677.705</b> | <b>65.314.833</b> |
| 5 Oplysninger om dagsværdi               |                   |                   |
| 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser  |                   |                   |
| 7 Nærtstående parter                     |                   |                   |

|  | 2025<br>kr.    | 2024<br>kr.       |
|--|----------------|-------------------|
| <b>1. Værdiregulering af investeringsejendomme</b> |                |                   |
| Årets regulering til dagsværdi                     | 340.676        | -2.201.592        |
|  | <b>340.676</b> | <b>-2.201.592</b> |
| <b>2. Personaleomkostninger</b>                    |                |                   |
| Lønninger og gager                                 | 83.619         | 75.932            |
|  | <b>83.619</b>  | <b>75.932</b>     |
| Direktion og bestyrelse                            | 56.000         | 52.000            |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere     | 1              | 1                 |

I overensstemmelse med anbefaling om god fondsledelse kan følgende oplyses herom:

|   | <b>Mette<br/>Skov</b> | <b>Nickolai<br/>Skov<br/>Schmidt</b> | <b>Pia Baun<br/>Madsen</b> | <b>Harry<br/>Skov</b> | <b>I alt</b>  |
|---|-----------------------|--------------------------------------|----------------------------|-----------------------|---------------|
| Bestyrelseshonorar fra V. Berdiin Olesens<br>Fond | 10.000                | 10.000                               | 10.000                     | 0                     | 30.000        |
| Direktionsvederlag fra V. Berdiin Olesens<br>Fond | 0                     | 0                                    | 0                          | 26.000                | 26.000        |
|   | <b>10.000</b>         | <b>10.000</b>                        | <b>10.000</b>              | <b>26.000</b>         | <b>56.000</b> |

### 3. Investeringsejendomme

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Selskabets investeringsejendomme omfatter 35 lejemål beliggende i henholdsvis 2 ejendomme i Århus og 1 ejendom i Kolding. Ejendommene anvendes til både erhverv og beboelse. Investeringsejendommene er, jf. beskrivelse af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Udlejningen sker til private med et opsigelsesvarsel på 3 måneder og til erhverv med variende opsigelsesvarsel i henhold til lejekontrakten, dog min. 3 måneders opsigelsesvarsel. Udlejningsgraden har for året været ca. 95%. Årets realiserede leje udgør for de tre ejendomme samlet set 832 kr./m<sup>2</sup>.

Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

| <b>Beliggenhed</b>      | <b>Type</b>          | <b>Afkastkrav %</b> | <b>Værdiregule-<br/>ring + 0,5 % i<br/>afkast (t.kr.)</b> |
|-------------------------|----------------------|---------------------|---|
| Gustav Wieds Vej, Århus | Beboelse             | 3,60                | -3.574  |
| Randersvej, Århus       | Beboelse/<br>erhverv | 3,7                 | -1.887  |
| Fredericiagade, Kolding | Beboelse/<br>erhverv | 7,50                | -461  |

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

## Noter

### 4. Gældsforpligtelser

|                                | Gæld i alt<br>31/12 2025<br>kr. | Kortfristet<br>del af lang-<br>fristet gæld<br>kr. | Langfristet<br>gæld<br>31/12 2025<br>kr. | Restgæld<br>efter 5 år<br>kr. |
|--------------------------------|---------------------------------|--|--|-------------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 14.412.981                      | 0  | 14.412.981                               | 14.412.981                    |
|                                | <b>14.412.981</b>               | <b>0</b>   | <b>14.412.981</b>                        | <b>14.412.981</b>             |

### 5. Oplysninger om dagsværdi

|  | Investerings-<br>ejendomme<br>kr. | Børsnoterede<br>aktier<br>kr. |
|--|-----------------------------------|-------------------------------|
| Dagsværdi ultimo   | 64.400.000                        | 270.393                       |
| Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen | 340.676                           | 133.060                       |

### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 14.413 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør 64.400 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 3.500 t.kr. til sikkerhed for bankmellemværende. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør 64.400 t.kr.

### 7. Nærtstående parter

#### Transaktioner

Selskabet har haft følgende transaktioner med nærtstående parter:

|   | 2025<br>kr. | 2024<br>kr. |
|---|-------------|-------------|
| Vederlag til direktion for administration         | 278.345     | 221.560     |
| Vederlag til bestyrelsesmedlem for administration | 110.171     | 51.286      |