

K/S Papirfabrikken

Ansvej 104
8600 Silkeborg
CVR-nr. 27223370

Indhold

| | |
|---|----|
| Virksomhedsoplysninger | 2 |
| Ledespåtegning | 3 |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang | 4 |
| Ledelsesberetning | 6 |
| Resultatopgørelse for 2025 | 8 |
| Balance pr. 31.12.2025 | 9 |
| Egenkapitalopgørelse for 2025 | 11 |
| Noter | 12 |
| Anvendt regnskabspraksis | 17 |

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

K/S Papirfabrikken
Ansvej 104
8600Silkeborg

CVR-nr.: 27223370
Hjemsted: Silkeborg
Regnskabsår: 01.01.2025- 31.12.2025

Bestyrelse

Henrik Hedegård Lyhne, formand
Niels Backman Dahl-Nielsen, næstformand
Jesper Svenningsen
Søren Lysholt Hansen
Kathrine Bisgaard Vase

Direktion

Kent Villadsen Madsen, adm. dir.
Claus Kjær Agerskov Christensen, økonomidirektør

Revisor

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Papirfabrikken34
8600Silkeborg

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2025 - 31.12.2025 for K/S Papirfabrikken.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2025 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2025 - 31.12.2025.

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

Vi indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 13.03.2026

Direktion

Kent Villadsen Madsen
adm. dir.

Claus Kjær Agerskov Christensen
økonomidirektør

Bestyrelse

Henrik Hedegård Lyhne
formand

Niels Backman Dahl-Nielsen
næstformand

Jesper Svenningsen

Søren Lysholt Hansen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i K/S Papirfabrikken

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for K/S Papirfabrikken for regnskabsåret 01.01.2025 - 31.12.2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2025 - 31.12.2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover

udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til den relevante lovgivning.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i den relevante lovgivning. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Silkeborg, den 13.03.2026

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 45719375

Tommy Wulff Andreasen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne27705

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Kommanditselskabets aktivitet består i udlejning af en række ejendomme, som udgør en betydelig del af ejendomskomplekset på Papirfabrikken i Silkeborg.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i 2025 realiseret en stabil og stærk indtjening på niveau med selskabets forventninger for året.

Det er uændret selskabets strategi at opretholde et højt vedligeholdelses- og serviceniveau, at sikre velfunderede lejere og at opnå en relativ lang uopsigelighed i lejekontrakterne. Derved kan selskabet fortsat underbygge en stor grad af sikkerhed i et konkurrencepræget marked og fremadrettet fortsat medvirke til en positiv og forbedret ejendomsdrift. Selskabet har i 2025 investeret 10,6 mio.kr. i opdatering og forbedringer af den eksisterende bygningsmasse på Papirfabrikken.

Tomgangen i selskabets lejeportefølje pr. balancedagen er 5%, hvilket er en stigning i forhold til året før.

Det er ledelsens vurdering, at den nuværende sammensætning af brancher blandt lejerne vil kunne opretholdes i årene fremover, og at der derfor ikke forventes væsentlige ændringer i dennes sammensætning som følge af strukturelle ændringer i samfundet eller ændringer i forbrugsmønstre og vaner.

Selskabets ledelse vurderer løbende på selskabets renterisiko i forhold til de samlede indtjeningsmuligheder på de finansielle markeder og under fortsat hensyntagen til en vis spredning i låneprofil. Hovedparten af selskabets gæld til realkreditinstitutter er med fast rente, hvilket medvirker til en stabil finansieringsomkostning i en længere periode.

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi, og værdireguleringerne føres over resultatopgørelsen.

Værdiregulering af selskabets investeringsejendomme påvirker årets resultat positivt med 12.413 t.kr. (2024: 2.037 t.kr.).

Investeringsejendommene er optaget til en afkastprocent på 6,0%, hvilket er uændret i forhold til 2024. Det giver efter ledelsens vurdering et retvisende billede af aktivernes værdi. Den anvendte afkastprocent er fastsat på baggrund af hhv.

- de indgåede lejekontrakter pr. 31. december 2025, som har en gennemsnitlig uopsigelighedsperiode på 5,2 år (2024: 3,1 år) målt med baggrund i lejeindtægt for hvert lejemål, herunder parkeringsindtægter.

- vurdering af mulighed for genudlejning.
- den generelle udvikling jf. eksterne publikationer, markedsanalyser o. lign. for primære lejemaal i sammenlignelig geografi.

I forbindelse med de nye ejendomsvurderinger er selskabets foreløbige ejendomsskatter for 2024, 2025 og 2026 blevet væsentligt nedbragt i forhold til tidligere år. Da der er tale om foreløbige vurderinger, som med rimelig sandsynlighed kan korrigeres efterfølgende i forbindelse med de endelige vurderinger, har selskabet valgt ikke at tage højde for nedsættelsen af ejendomsskatten i forbindelse med de normaliserede driftsomkostninger i dagsværdiopgørelsen. I selskabets normaliserede driftsomkostninger for 2026 indgår ejendomsskatter med det

realiserede for 2023. Det er dermed ledelsens vurdering, at det historiske niveau for ejendomsskatterne er mest retvisende fremfor niveauet afledt af de foreløbige ejendomsvurderinger qua usikkerhederne i forhold til de endelige opgørelser. Såfremt der var taget højde for den foreløbige ejendomsskat kombineret med de aktuelle lejekontrakter, vil det under samme forudsætninger i øvrigt have en mindre positiv effekt på dagsværdien.

Måling af dagsværdi er forbundet med væsentlige regnskabsmæssige skøn, og en ændring i afkastkravet på +/- 0,5 procentpoint vil medføre en negativ/positiv værdiregulering på henholdsvis -45,1 mio.kr. (2024: -43,8 mio.kr.) og 53,3 mio.kr. (2024: 51,8 mio.kr.) Der henvises til note 3.

Årets resultat udgør 30.847 t.kr (2024: 20.047 t.kr.), hvilket ledelsen anser for tilfredsstillende. Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2025

| | Note | 2025 kr. | 2024 kr. |
|---|------|-------------------|-------------------|
| Nettoomsætning | | 41.176.939 | 40.647.885 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendom me | | 12.412.973 | 2.037.238 |
| Andre driftsindtægter | | 0 | 28.014 |
| Andre eksterne omkostninger | | (8.700.881) | (6.864.954) |
| Bruttoresultat | | 44.889.031 | 35.848.183 |
| Andre finansielle indtægter | 1 | 26.051 | 114.946 |
| Andre finansielle omkostninger | 2 | (14.067.111) | (15.915.809) |
| Årets resultat | | 30.847.971 | 20.047.320 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | 30.847.971 | 20.047.320 |
| Resultatdisponering | | 30.847.971 | 20.047.320 |

Balance pr. 31.12.2025

Aktiver

| | Note | 2025 kr. | 2024 kr. |
|---|------|--------------------|--------------------|
| Investeringsejendomme | | 584.346.749 | 561.324.308 |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | | 0 | 0 |
| Materielle aktiver | 3 | 584.346.749 | 561.324.308 |
| Andre tilgodehavender | | 368.462 | 345.324 |
| Finansielle aktiver | 4 | 368.462 | 345.324 |
| Anlægsaktiver | | 584.715.211 | 561.669.632 |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | | 850.140 | 1.458.599 |
| Andre tilgodehavender | | 161.714 | 1.497.954 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 0 | 5.926 |
| Tilgodehavender | | 1.011.854 | 2.962.479 |
| Likvide beholdninger | | 706.927 | 111.934 |
| Omsætningsaktiver | | 1.718.781 | 3.074.413 |
| Aktiver | | 586.433.992 | 564.744.045 |

Passiver

| | Note | 2025 kr. | 2024 kr. |
|---|------|--------------------|--------------------|
| Virksomhedskapital | | 115.000.000 | 115.000.000 |
| Ikke-indbetalt registreret virksomhedskapital | | (75.000.000) | (75.000.000) |
| Overført overskud eller underskud | | 210.645.029 | 179.797.058 |
| Egenkapital | | 250.645.029 | 219.797.058 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 291.897.407 | 298.323.416 |
| Deposita | | 1.975.167 | 1.791.411 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 5 | 293.872.574 | 300.114.827 |
| Kortfristet del af langfristede forpligtelser | 5 | 6.822.920 | 4.234.335 |
| Bankgæld | | 2.011.604 | 9.090.477 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder | | 843.285 | 258.135 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 1.358.420 | 845.526 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 28.994.817 | 30.403.687 |
| Anden gæld | | 1.885.343 | 0 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 41.916.389 | 44.832.160 |
| Gældsforpligtelser | | 335.788.963 | 344.946.987 |
| Passiver | | 586.433.992 | 564.744.045 |

| | |
|---------------------------------------|---|
| Personaleforhold | 6 |
| Dagsværdioplysninger | 7 |
| Eventualaktiver | 8 |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 9 |

Egenkapitalopgørelse for 2025

| | Virksomheds- kapital kr. | Ikke-indbetalt registreret kapital kr. | Overført overskud eller underskud kr. | I alt kr. |
|---------------------------|--------------------------------|---|--|--------------------|
| Egenkapital primo | 115.000.000 | (75.000.000) | 179.797.058 | 219.797.058 |
| Årets resultat | 0 | 0 | 30.847.971 | 30.847.971 |
| Egenkapital ultimo | 115.000.000 | (75.000.000) | 210.645.029 | 250.645.029 |

Kommanditselskabets stamkapital er opdelt i 10 andele a 11.500.000 kr.

Kommanditisternes resthæftelse pr. andel 7.500.000

Noter

1 Andre finansielle indtægter

| | 2025 kr. | 2024 kr. |
|------------------------------|---------------|----------------|
| Øvrige finansielle indtægter | 26.051 | 114.946 |
| | 26.051 | 114.946 |

Øvrige finansielle indtægter består af renteindtægter fra bankindestående på 3 t.kr. (83 t.kr. i 2024) samt renteindtægter fra leasingtilgodehavende på 23 t.kr. (32 t.kr. i 2024).

2 Andre finansielle omkostninger

| | 2025 kr. | 2024 kr. |
|---|-------------------|-------------------|
| Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder | 848.993 | 1.669.435 |
| Renteomkostninger i øvrigt | 13.182.181 | 14.220.986 |
| Øvrige finansielle omkostninger | 35.937 | 25.388 |
| | 14.067.111 | 15.915.809 |

Renteomkostninger i øvrigt fordeler sig således; renteudgifter fra prioritetsgæld 12.757 t.kr. (13.824 t.kr. i 2024), renteudgifter fra bankgæld 113 t.kr. (93 t.kr. i 2024) og øvrige renteomkostninger herunder amortisering af prioritetsgæld 311 t.kr. (304 t.kr. i 2024). Øvrige finansielle omkostninger 36 t.kr. (25 t.kr. i 2024) består af bankgebyrer.

3 Materielle aktiver

| | Investerings- ejendomme kr. | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr. |
|-------------------------------------|-----------------------------------|--|
| Kostpris primo | 439.254.257 | 121.100 |
| Tilgange | 10.609.468 | 0 |
| Kostpris ultimo | 449.863.725 | 121.100 |
| Af- og nedskrivninger primo | 0 | (121.100) |
| Af- og nedskrivninger ultimo | 0 | (121.100) |
| Dagsværdireguleringer primo | 122.070.051 | 0 |
| Årets dagsværdireguleringer | 12.412.973 | 0 |
| Dagsværdireguleringer ultimo | 134.483.024 | 0 |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 584.346.749 | 0 |

Årets tilgange på investeringsejendomme relaterer sig til eksisterende ejendomme:

| | <u>t.kr.</u> |
|--|---------------|
| Forbedringer på eksisterende ejendomme | 3.056 |
| Indretning af nyerhvervet ejendom, Papirfabrikken 52, st., Silkeborg | 7.553 |
| | 10.609 |

Selskabets investeringsejendomme består af en væsentlig del af det samlede Papirfabrik-område, som er en bydel beliggende midt i Silkeborg ved Gudenåen og Silkeborg Langsø. Papirfabrikken og Silkeborg er vokset op

sammen. Silkeborg blev først en by to år efter, at Drewsen & Sønner i 1844 fik tilladelse til at anlægge en papirfabrik i den lille landsby. Efter flere ejerskifter i slutningen af 1900-tallet lukkede fabrikken i år 2000.

Siden lukningen er en ny bydel skabt i Silkeborg. En bydel, der rummer både virksomheder, kulturinstitutioner og boligejendomme. Arealet er nu et dynamisk område med hotel, biograf, musik- og teaterhus, restauranter, caféer, fitnesscenter og masser af nye boliger i både gamle historiske bygninger og helt nyt byggeri. Samtidig er området bevaret med sin unikke industriarkitektur, så kulturhistorien lever videre. Bydelen blev i 2007 tildelt årets byplanpris i Danmark.

Selskabets investeringsejendomme består i dag af en række velreoverede erhvervsejendomme, der er udlejet til en række forskellige byerhverv, herunder domiciler for Hotel Papirfabrikken A/S (Radisson), BIO Silkeborg, Sweco Danmark A/S, Deloitte, BDO, PureGym, Investering & Tryghed A/S og Silkeborg Avis (Midtjyllands Avis).

På Papirfabrik-området indgår dels et P-hus strategisk placeret ved siden af byens Musikteater. P-huset, der har plads til 140 biler, har direkte indkørsel fra Smedebakken og dels er-hvervsejerlejligheden i bunden af Papirtårnet.

Det samlede etageareal i de velreoverede erhvervsejendomme udgør ca. 29.000 kvadratmeter. Selskabet har, jf. den godkendte lokalplan for området, fortsat udviklingsmuligheder indenfor de nuværende rammer med ca. 5.000 m². Dagsværdien heraf indgår i den samlede dagsværdifastsættelse af investeringsejendomme med 0 mio. kr.

Måling til dagsværdi

Selskabet indregner sine investeringsejendomme til dagsværdi. Den anvendte afkastbaserede model (normalindtjeningsmodel) indeholder flere elementer, der er baseret på ledelsens skøn over de aktuelle markedsforhold, herunder afkastprocent. Væsentlige forudsætninger indeholdt i den afkastbaserede model ved dagsværdiopgørelse af selskabets investeringsejendomme:

| | 31.12 2025 t.kr. | 31.12 2024 t.kr. |
|---|---------------------------------|---------------------------------|
| Lejeindtægter | 43.392 | 42.242 |
| Driftsomkostninger | -8.206 | -8.068 |
| Normaliseret driftsresultat | 35.186 | 34.174 |
| Kapitalafkastkrav | 6,00% | 6,00% |
| Leje pr. m ² pr. år (erhvervslejemål) | 1.392 kr. | 1.353 kr. |
| Tomgang (strukturel ledighed) | 1,00% | 1,00% |
| Gennemsnitlig vedligeholdelse pr. m ² pr. år | 46 kr. | 46 kr. |

I det normaliserede driftsresultat er indeholdt lejeindtægter baseret på det aktuelle lejeniveau pr. 01.01.2026 med reduktion af tomgang (strukturel ledighed) på 1% svarende til forventet normaliseret niveau.

I driftsomkostninger er indregnet årlig vedligeholdelse med gennemsnitlige 46 kr. pr. m², hvilket er på niveau med sidste år.

I forbindelse med de nye ejendomsvurderinger er selskabets foreløbige ejendomsskatter for 2024, 2025 og 2026 blevet væsentligt nedbragt i forhold til tidligere år. Da der er tale om foreløbige vurderinger, som med rimelig sandsynlighed kan korrigeres efterfølgende i forbindelse med de endelige vurderinger, har selskabet valgt ikke at tage højde for nedsættelsen af ejendomsskatten i forbindelse med de normaliserede driftsomkostninger i dagsværdiopgørelsen. I selskabets normaliserede driftsomkostninger for 2026 indgår ejendomsskatter med det realiserede for 2023. Det er dermed ledelsens vurdering, at det historiske niveau for ejendomsskatterne er mest retvisende fremfor niveauet afledt af de foreløbige ejendomsvurderinger qua usikkerhederne i forhold til de endelige opgørelser. Hvis der var taget højde for den foreløbige ejendomsskat kombineret med de aktuelle lejekontrakter, vil det under samme forudsætninger i øvrigt have en mindre positiv effekt på dagsværdien.

Ved opgørelse af dagsværdien for selskabets investeringsejendomme er der hensat til kendte forpligtelser til renoveringer og ombygninger.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke er væsentlige ændringer for selskabets opgørelse af dagsværdien af investeringsejendomme. Vurderingen er baseret på, at selskabets lejeindtægter oppebæres fra lejere, som har en

god kreditvurdering, og at selskabet ikke har erfaret misligholdelse ved lejeaftalerne i regnskabsåret. Desuden er det ledelsens vurdering, at den nuværende branchesammensætning hos lejerne ikke vil være væsentligt påvirket af eventuelle ændringer i forbrugervaner og mønstre, og at der grundet ejendommenes attraktive beliggenhed vil kunne findes nye lejere i samme branche, såfremt der mod ledelsens forventning skulle indtræffe betalingsvanskeligheder blandt lejerne.

Afkastkravet udgør uændret 6,0%. Målingen er forbundet med væsentlige regnskabsmæssige skøn. En ændring i afkastkravet på +/- 0,5 procentpoint vil medføre en negativ/positiv værdiregulering på henholdsvis -45,1 mio.kr. (2024: -43,8 mio.kr.) og 53,3 mio.kr. (2024: 51,8 mio.kr.)

Der er ikke anvendt en uafhængig vurderingsmand til opgørelse af dagsværdierne på investeringsejendomme.

4 Finansielle aktiver

| | Andre tilgode- havender kr. |
|-------------------------------------|--|
| Kostpris primo | 345.324 |
| Tilgange | 23.138 |
| Kostpris ultimo | 368.462 |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 368.462 |

5 Langfristede forpligtelser

| Forfald inden for 12 | Forfald inden for 12 | Forfald efter 12 | Restgæld |
|-------------------------|-------------------------|---------------------|----------|
|-------------------------|-------------------------|---------------------|----------|

| | måneder 2025 kr. | måneder 2024 kr. | måneder 2025 kr. | efter 5 år 2025 kr. |
|--------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|---------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 6.167.316 | 3.137.649 | 291.897.407 | 266.678.856 |
| Deposita | 655.604 | 1.096.686 | 1.975.167 | 384.093 |
| | 6.822.920 | 4.234.335 | 293.872.574 | 267.062.949 |

6 Personaleforhold

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen. Direktionen har ikke modtaget vederlag.

| | 2025 | 2024 |
|---|------|------|
| Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere | 0 | 0 |

7 Dagsværdioplysninger

| | Investerings- ejendomme kr. |
|---|-----------------------------------|
| Dagsværdi ultimo | 584.346.749 |
| Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen | 12.412.973 |

8 Eventualaktiver

Selskabet har i 2011 anmodet SKAT om en genoptagelse af ejendomsvurderingen, idet SKAT ikke i deres grundværdiberegning har givet et nedslag for de grundforbedringer, der fulgte med ombygningen af Papirfabrikken til nuværende formål. Selskabet har afsluttet sagen med SKAT for årene 2009-2014.

Sagen er fortsat verserende for de efterfølgende år. Det samlede krav kan ikke opgøres præcist, idet der er en række faktorer, der påvirker dette. Da det mulige krav ikke kan opgøres præcist, og henset til de usikkerheder, der er på sagens endelige udfald, er aktivet ikke indregnet i balancen.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i selskabets ejendomme med en regnskabsmæssig værdi 31. december 2025 på 584.346 t.kr. (2024: 561.324 t.kr.).

Til sikkerhed for bankgæld er der deponeret ejerpantebrev nom. 31.602 t.kr. i selskabets ejendomme, samt for realkreditgælden er der deponeret realkreditpantebreve for 341.673 t.kr. Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte ejendomme udgør 584.346 t.kr. pr. 31. december 2025 (2024: 561.324 t.kr.).

Til sikkerhed for Hotel Papirfabrikken A/S' engagement i Nykredit Bank er der afgivet ubegrænset selvskyldnerkaution. Hotel Papirfabrikken A/S har bankgæld til Nykredit Bank på 0 t.kr. pr. 31. december 2025.

10 Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for henholdsvis den mindste og største koncern:

Papirfabrikken Invest A/S, Silkeborg

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten

aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indeholder indtægter ved udlejning af ejendomskomplekset Papirfabrikken, Silkeborg.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger forbundet med drift og administration af ejendomskomplekset Papirfabrikken, samt andre omkostninger, der ikke betales af lejere.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger.

Balancen

Materielle aktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

| | Brugstid |
|---|-----------------|
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 3 år |

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt

direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til 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 den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af den enkelte ejendoms normaliserede driftsafkast. Beregningen baseres på 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, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Der er henvises til note 3 med omtale af forudsætninger og skøn forbundet med værdiansættelse af selskabets investeringsjendomme.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsjendom forældes, afspejles i investeringsjendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsjendommens brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem proventuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

