



**Ejendomsselskabet Kongstedvej 6-10  
ApS**

Kongstedvej 6 - 10  
4200 Slagelse  
CVR-nr. 34 61 54 70

**Årsrapport for 2024/25**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalfor-  
samling den 16. december 2025

---

Kurt Bjørn Nielsen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni	10
Balance 30. juni	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 for Ejendomsselskabet Kongstedvej 6-10 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. 30. juni 2025 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slagelse, den 16. december 2025

### Direktion

Kurt Bjørn Nielsen



# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Kongstedvej 6-10 ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Kongstedvej 6-10 ApS for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. 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. 30. juni 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 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.

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## 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 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.

Roskilde, den 16. december 2025

Boreco  
Statsautoriseret revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 36 07 49 81

Simon Daniel Elvemand  
statsautoriseret revisor  
mne45890



## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Ejendomsselskabet Kongstedvej 6-10 ApS  
Kongstedvej 6 - 10  
4200 Slagelse

CVR-nr.: 34 61 54 70

Regnskabsperiode: 1. juli 2024 - 30. juni 2025

Stiftet: 10. juli 2012

Regnskabsår: 13. regnskabsår

Hjemsted: Slagelse

### Direktion

Kurt Bjørn Nielsen

### Revisor

Boreco  
Statsautoriseret revisionspartnerselskab  
Byleddet 12  
4000 Roskilde



## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er foretage udlejning og administration af fast ejendom samt dermed beslægtet virksomhed.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten, bortset fra vurdering af ejendommenes dagsværdi jf. årsrapportens note 1, hvortil der henvises.

### Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2025 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2024/25 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2024/25 udviser et overskud på kr. 308.803, og selskabets balance pr. 30. juni 2025 udviser en egenkapital på kr. 315.041.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Kongstedvej 6-10 ApS for 2024/25 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B samt regnskabsvejledningen for mindre virksomheder med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### 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 samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Indtægter fra udlejning, indregnes i resultatopgørelsen, hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

## Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### 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, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

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

Produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

## Anvendt regnskabspraksis

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

### **Brugstid Restværdi**

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 3-5 år 0 %

Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Aktiver med en kostpris på under kr. 34.400 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

### **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.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 30. juni 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.

Dagsværdien af investeringsejendomme er pr. 30. juni 2025 vurderet af det uafhængige valuarfirma Peter Due Bolig.

## Anvendt regnskabspraksis

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.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

### 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.

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 nettorealisationsværdi.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem netprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
		kr.	kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>459.240</b>	<b>-333.773</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-9.963</u>	<u>-12.200</u>
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>449.277</b>	<b>-345.973</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>485.600</u>	<u>-2.451.902</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>934.877</b>	<b>-2.797.875</b>
Finansielle omkostninger	4	<u>-535.701</u>	<u>-345.729</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>399.176</b>	<b>-3.143.604</b>
Skat af årets resultat	5	<u>-90.373</u>	<u>691.551</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>308.803</u></b>	<b><u>-2.452.053</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>308.803</u>	<u>-2.452.053</u>
		<b><u>308.803</u></b>	<b><u>-2.452.053</u></b>

## Balance 30. juni

	Note	2024/25 kr.	2023/24 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	6	12.387.500	10.272.500
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	7	0	9.963
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>12.387.500</b>	<b>10.282.463</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>12.387.500</b>	<b>10.282.463</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		25.426	43.190
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		111.730	0
Andre tilgodehavender		18.083	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		70.899	204.299
Periodeafgrænsningsposter		0	1.436
<b>Tilgodehavender</b>		<b>226.138</b>	<b>248.925</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>295.973</b>	<b>12.547</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>522.111</b>	<b>261.472</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>12.909.611</b>	<b>10.543.935</b>

## Balance 30. juni

	Note	2024/25 kr.	2023/24 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført resultat		235.041	-73.763
<b>Egenkapital</b>		<b>315.041</b>	<b>6.237</b>
Hensættelse til udskudt skat		446.195	284.923
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>446.195</b>	<b>284.923</b>
Banker		1.070.869	1.310.228
Gæld til realkreditinstitutter		2.709.097	2.808.302
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	8	<b>3.779.966</b>	<b>4.118.530</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	346.745	330.645
Modtagne forudbetalinger fra kunder		43.190	43.190
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.126	22.826
Gæld til tilknyttede virksomheder		7.966.348	5.591.361
Anden gæld		0	146.223
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>8.368.409</b>	<b>6.134.245</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>12.148.375</b>	<b>10.252.775</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>12.909.611</b>	<b>10.543.935</b>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Oplysning om dagsværdi	3		
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

## Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2024	80.000	-73.762	6.238
Årets resultat	<u>0</u>	<u>308.803</u>	<u>308.803</u>
<b>Egenkapital 30. juni 2025</b>	<b><u>80.000</u></b>	<b><u>235.041</u></b>	<b><u>315.041</u></b>

## Noter

### 1 Usikkerhed ved indregning og måling

Vurderingen af ejendommenes dagsværdi pr. 30. juni 2025 er fastlagt af selskabets ledelse og ekstern valuar ved anvendelse af skøn samt afkastbaserede værdiansættelsesmodeller.

Afkastkravet, der er lagt til grund for fastsættelse af ejendommens dagsværdi er oplyst i note 6, hvortil der henvises.

Særlige risici:

Til selskabets aktivitet er der knyttet en række risikofaktorer, hvoraf de væsentligste er fastsættelse af ejendommenes dagsværdi og kapitalfremskaffelse, som følge af usikkerhed på ejendoms- og finansmarkederne.

Drifts- og markedsrisici:

Det er vanskeligt at prognosticere de faktuelle ejendoms- og markedsforhold over en årrække, hvorfor det må forventes, at den faktiske drift i en eller flere henseender vil forløbe anderledes, i såvel positiv som negativ retning, end forudsat i forbindelse med fastsættelse af ejendommenes dagsværdi.

### 2 Personaleomkostninger

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit

	<u>2024/25</u> kr.	<u>2023/24</u> kr.
	<u>1</u>	<u>1</u>

Udover selskabets ulønnede direktion er der ingen ansatte.

### 3 Oplysning om dagsværdi

#### Investeringsaktiver

Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, primo

2024/25  
kr.

10.272.500

Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen

485.600

Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo

12.387.500

Ændringer af dagsværdi, som er indregnet i resultatopgørelsen består af urealiserede gevinster med t.kr. 486.

## Noter

	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
	kr.	kr.
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	273.160	99.062
Andre finansielle omkostninger	<u>262.541</u>	<u>246.667</u>
	<b><u>535.701</u></b>	<b><u>345.729</u></b>
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Årets udskudte skat	161.272	-487.252
Sambeskatningsbidrag	<u>-70.899</u>	<u>-204.299</u>
	<b><u>90.373</u></b>	<b><u>-691.551</u></b>
<b>6 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		
		<u>Investeringsejendomme</u>
Kostpris 1. juli 2024		11.000.966
Tilgang i årets løb		<u>1.629.400</u>
Kostpris 30. juni 2025		<u>12.630.366</u>
Værdireguleringer 1. juli 2024		-728.466
Årets værdireguleringer		<u>485.600</u>
Værdireguleringer 30. juni 2025		<u>-242.866</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2025</b>		<b><u>12.387.500</u></b>

## Noter

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

#### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på ledelsens bedste skøn samt afkastbaserede værdiansættelsesmodeller.

Ledelsen anvender regnskabsmæssige skøn i forbindelse med fastlæggelse af dagsværdien. Anvendelsen af regnskabsmæssige skøn medfører, at der er en vis usikkerhed i opgørelsen af dagsværdien.

Dagsværdien er opgjort på baggrund af forudsætninger, som ledelsen vurderer, er sandsynlige og realistiske, samt med sammenholdelse af eksterne valuarvurderinger. Ledelsen revurderer løbende forudsætningerne og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien.

Forudsætningerne for værdiansættelse til dagsværdi baserer sig på budgetterede indtægter og omkostninger, hvilket baserer sig på historiske og kontraktuelle pengestrømme, med justering for forventede forbrugsomkostninger.

Investeringsejendomme består af to kategorier: Udlejning til erhverv og udlejning til beboelse.

Forudsætninger anvendt for udlejning til erhverv:

Bruttolejen baserer sig på den realiserede lejeindtægt, hvortil der påregnes en lejeregulering på 3%.

Budgetterede driftsomkostninger udgør ca. 22% af lejeindtægterne.

Budgetterede faste omkostninger bestående af ejendomsskatter, forsikring og administration udgør ca. 8% af lejeindtægterne.

Budgetteret vedligeholdelsesomkostninger udgør ca. 13% af lejeindtægterne

For erhvervsudlejning er anvendt en afkastgrad på 5,5%, hvilket medfører en dagsværdi pr. 30 juni 2025 på t.kr. 8.900. En ændring på +/- 0,5%, vil medføre en ændring i dagsværdien på henholdsvis t.kr. -660 og t.kr. 930.

Forudsætninger anvendt for udlejning til beboelse:

Bruttolejen baserer sig på den realiserede lejeindtægt.

Budgetterede omkostninger til drift, forsikringer, grundejerforening og administration udgør ca. 38% af lejeindtægterne.

Budgetteret vedligeholdelsesomkostninger udgør ca. 13% af lejeindtægterne

For beboelsesudlejning er anvendt en afkastgrad mellem 6-14%, hvilket medfører en dagsværdig pr. 30 juni 2025 på t.kr. 3.488. En ændring på +/- 0,5%, vil medføre en ændring i dagsværdien på henholdsvis t.kr. -164 og t.dk 182.

## Noter

### 7 Materielle anlægsaktiver

	<u>Andre anlæg, drifts- materiel og inventar</u>
Kostpris 1. juli 2024	<u>36.600</u>
Kostpris 30. juni 2025	<u>36.600</u>
Af- og nedskrivninger 1. juli 2024	26.637
Årets afskrivninger	<u>9.963</u>
Af- og nedskrivninger 30. juni 2025	<u>36.600</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2025</b>	<b><u><u>0</u></u></b>

### 8 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u> 1. juli 2024	<u>Gæld</u> 30. juni 2025	<u>Afdrag</u> næste år	<u>Restgæld</u> efter 5 år
Banker	1.537.328	1.309.371	238.502	295.157
Gæld til realkreditinstitutter	<u>2.911.847</u>	<u>2.817.340</u>	<u>108.243</u>	<u>2.291.242</u>
	<b><u>4.449.175</u></b>	<b><u>4.126.711</u></b>	<b><u>346.745</u></b>	<b><u>2.586.399</u></b>

### 9 Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk for koncernens mellemværende med SparNord og har afgivet selvskyldnerkaution til fordel for følgende selskaber:

KL. Specialservice A/S  
Dansk Overpumpning A/S  
KBLV Holding ApS

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet KBLV Holding II ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties. Der henvises til moderselskabet for en opgørelse af forpligtelsen.

## Noter

### 10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 2.884, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2025 udgør t.kr. 8.900.

Til sikkerhed for gæld til banker, t.kr. 1.309, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2025 udgør t.kr. 1.770.