

Bortforpagtning HB A/S
Engdahlsvej 7A, 7400 Herning

CVR-nr. 35 48 59 61

Årsrapport

2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 10. april 2026

Johannes Byskov Madsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2025	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	14
Pengestrømsopgørelse	15
Noter	16

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2025 for Bortforpagtning HB A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2025 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 10. april 2026

Direktion

Johannes Byskov Madsen
Direktør

Bestyrelse

Thorbjørn Christian Hævdholm
Formand

Johannes Byskov Madsen

Karin Merete Vittrup

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaverne i Bortforpagtning HB A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Bortforpagtning HB A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Herning, den 10. april 2026

Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 80 77 76

Tommy H. Andersen

statsautoriseret revisor
mne31399

Selskabsoplysninger

Selskabet

Bortforpagtning HB A/S
Engdahlsvej 7A
7400 Herning

CVR-nr.: 35 48 59 61
Stiftet: 1. november 2013
Hjemsted: Herning
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse

Thorbjørn Christian Hævdholm, Formand
Johannes Byskov Madsen
Karin Merete Vittrup

Direktion

Johannes Byskov Madsen, Direktør

Revisor

Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab
Industrivej Nord 15
7400 Herning

Modervirksomhed

Hotopia ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er drift af hoteller samt udlejning af ejendomme.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der har ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Årets bruttofortjeneste udgør 1.137 t.kr. mod 757 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 437 t.kr. mod 113 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Bortforpagtning HB A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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 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 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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, vareforbrug, lejeindtægter, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og IAS 18.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Anvendt regnskabspraksis

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Vareforbrug omfatter omkostninger til køb af råvarer og hjælpematerialer med fradrag af rabatter samt årets forskydning i varebeholdninger.

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

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Af- og nedskrivninger

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

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 kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Opskrivninger korrigeret for udskudt skat bindes på egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

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

	Brugstid
Bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	6-7 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Leasingkontrakter

Leasingkontrakter behandles som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Selskabets samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasingaftaler og lejeaftaler oplyses under eventualposter.

Investeringsjendomme

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

Investeringsjendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdi fastlægges ud fra realiserede handelspriser på omkringliggende og sammenlignelige ejendomme.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Anvendt regnskabspraksis

Nedskrivning på anlægsaktiver

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

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

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realiseringsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Egenkapital

Reserve for opskrivninger

Under reserve for opskrivninger indregnes opskrivninger på grunde og bygninger med fradrag af udskudt skat. Reserven reduceres, når opskrevne bygninger reduceres i værdi som følge af afskrivninger. Reduktionen udgør forskellen mellem afskrivning på grundlag af bygningernes omvurderede regnskabsmæssige værdi og afskrivning på grundlag af bygningernes oprindelige kostpris.

Reserven opløses helt eller delvis ved salg af grunde og bygninger og formindskes ved nedskrivning af grunde og bygninger.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og 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.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Bortforpagtning HB A/S solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

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

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 af skrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme fordelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider og likvider ved årets begyndelse og afslutning.

Likviditetsvirkningen af køb og salg af virksomheder vises separat under pengestrømme fra investeringsaktivitet. I pengestrømsopgørelsen indregnes pengestrømme vedrørende købte virksomheder fra anskaffelsestidspunktet, og pengestrømme vedrørende solgte virksomheder indregnes frem til salgstidspunktet.

Anvendt regnskabspraksis

Pengestrømme fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som selskabets andel af resultatet reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt selskabsskat. Udbytteindtægter fra kapitalandele indregnes under ”Renteindtægter og udbytter, modtaget”.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiviteter samt køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af selskabets selskabskapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger med fradrag af kortfristet gæld til pengeinstitutter samt kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Bruttofortjeneste	1.137.220	756.940
Værdiregulering af investeringsejendomme	13.585	0
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	<u>-317.968</u>	<u>-320.214</u>
Driftsresultat	832.837	436.726
Andre finansielle indtægter	3.408	235
2 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-277.439</u>	<u>-290.586</u>
Resultat før skat	558.806	146.375
Skat af årets resultat	<u>-121.816</u>	<u>-33.637</u>
Årets resultat	<u>436.990</u>	<u>112.738</u>
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	<u>436.990</u>	<u>112.738</u>
Disponeret i alt	<u>436.990</u>	<u>112.738</u>

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Anlægsaktiver		
3 Grunde og bygninger	15.911.343	16.214.794
4 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	12.859	27.376
5 Investeringsejendomme	<u>2.419.875</u>	<u>3.885.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>18.344.077</u>	<u>20.127.170</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>18.344.077</u>	<u>20.127.170</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	111.708
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	<u>19.073</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender i alt	<u>19.073</u>	<u>111.708</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>19.073</u>	<u>111.708</u>
Aktiver i alt	<u>18.363.150</u>	<u>20.238.878</u>

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	400.000	100.000
Reserve for opskrivninger	6.262.793	6.392.107
Overført resultat	<u>3.732.573</u>	<u>3.466.269</u>
Egenkapital i alt	<u>10.395.366</u>	<u>9.958.376</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	<u>2.087.757</u>	<u>2.100.273</u>
Hensatte forpligtelser i alt	<u>2.087.757</u>	<u>2.100.273</u>
Gældsforpligtelser		
6 Gæld til realkreditinstitutter	2.052.060	3.155.217
Deposita	<u>303.743</u>	<u>290.667</u>
7 Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.355.803</u>	<u>3.445.884</u>
7 Kortfristet del af langfristet gæld	264.738	301.608
Gæld til pengeinstitutter	58.621	100.900
Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.000	15.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	37.753
Selskabsskat	134.332	41.893
Anden gæld	<u>3.051.533</u>	<u>4.237.191</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.524.224</u>	<u>4.734.345</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>5.880.027</u>	<u>8.180.229</u>
Passiver i alt	<u>18.363.150</u>	<u>20.238.878</u>

- 1 Medarbejderforhold
- 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Reserve for opskrivninger</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2024	100.000	6.521.421	2.224.217	8.845.638
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	112.738	112.738
Afskrivninger vedrørende opskrevne aktiver	0	-129.314	129.314	0
Koncerntilskud	0	0	1.000.000	1.000.000
Egenkapital 1. januar 2025	<u>100.000</u>	<u>6.392.107</u>	<u>3.466.269</u>	<u>9.958.376</u>
Fondsudvidelse	300.000	0	-300.000	0
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	436.990	436.990
Afskrivninger vedrørende opskrevne aktiver	0	-129.314	129.314	0
	<u>400.000</u>	<u>6.262.793</u>	<u>3.732.573</u>	<u>10.395.366</u>

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Årets resultat	436.990	112.738
10 Reguleringer	700.230	644.202
11 Ændring i driftskapital	<u>-1.130.776</u>	<u>824.397</u>
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	6.444	1.581.337
Renteindbetalinger og lignende	3.408	235
Renteudbetalinger og lignende	<u>-277.438</u>	<u>-290.586</u>
Pengestrøm fra ordinær drift	-267.586	1.290.986
Betalt selskabsskat	<u>-41.893</u>	<u>7.375</u>
Pengestrømme fra driftsaktivitet	<u>-309.479</u>	<u>1.298.361</u>
Køb af materielle anlægsaktiver	-34.875	-2.385.000
Salg af materielle anlægsaktiver	1.513.585	0
Salg af finansielle anlægsaktiver	0	20.000
Modtaget koncerntilskud	<u>0</u>	<u>1.000.000</u>
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	<u>1.478.710</u>	<u>-1.365.000</u>
Afdrag på langfristet gæld	<u>-1.126.952</u>	<u>-291.203</u>
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	<u>-1.126.952</u>	<u>-291.203</u>
Ændring i likvider	42.279	-357.842
Likvider 1. januar 2025	<u>-100.900</u>	<u>256.942</u>
Likvider 31. december 2025	<u>-58.621</u>	<u>-100.900</u>
Likvider		
Kortfristet gæld til pengeinstitutter	<u>-58.621</u>	<u>-100.900</u>
Likvider 31. december 2025	<u>-58.621</u>	<u>-100.900</u>

Noter

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
1. Medarbejderforhold		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	0	39.914
Andre finansielle omkostninger	<u>277.439</u>	<u>250.672</u>
	<u>277.439</u>	<u>290.586</u>
3. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2025	<u>9.323.051</u>	<u>9.323.051</u>
Kostpris 31. december 2025	<u>9.323.051</u>	<u>9.323.051</u>
Opskrivninger 1. januar 2025	<u>8.582.607</u>	<u>8.582.607</u>
Opskrivninger 31. december 2025	<u>8.582.607</u>	<u>8.582.607</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2025	-1.690.864	-1.387.413
Årets afskrivninger	<u>-303.451</u>	<u>-303.451</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2025	<u>-1.994.315</u>	<u>-1.690.864</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	<u>15.911.343</u>	<u>16.214.794</u>
4. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. januar 2025	<u>697.816</u>	<u>697.816</u>
Kostpris 31. december 2025	<u>697.816</u>	<u>697.816</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2025	-670.440	-653.677
Årets afskrivninger	<u>-14.517</u>	<u>-16.763</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2025	<u>-684.957</u>	<u>-670.440</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	<u>12.859</u>	<u>27.376</u>

Noter

	<u>31/12 2025</u>	<u>31/12 2024</u>
5. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2025	3.885.000	1.500.000
Tilgang i årets løb	34.875	2.385.000
Afgang i årets løb	<u>-1.500.000</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2025	<u>2.419.875</u>	<u>3.885.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	<u>2.419.875</u>	<u>3.885.000</u>

Selskabets investeringsejendomme består af 3 boligejendomme på i alt 274 m² beliggende i Struer. Ejendommene er erhvervet ultimo 2024.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående ændelser.

Den anvendte afkastmodel, som har været anvendt konsistent i mange år, indeholder følgende hovedelementer:

- Aktuel lejeindtægt
- +/- Reguleringer til lejen
- Vedligeholdelsesomkostninger
- Driftsomkostninger
- Administration
- = Reguleret driftsresultat
- / Afkastprocent
- = Bruttoværdi
- + Deposita og forudbetalt leje
- Fradrag for væsentlige renoveringsprojekter eller ombygninger mv.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	<u>31/12 2025</u>
Afkastkrav, bolig (%)	7
Tomgangsprocent, bolig (%)	0
Boligejendomme er fastsat til en gennemsnitlig værdi på (kr/m ²)	8.831

Noter

6. Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i alt	2.316.798	3.456.825
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-264.738</u>	<u>-301.608</u>
	<u>2.052.060</u>	<u>3.155.217</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>936.732</u>	<u>1.887.027</u>

Noter

7. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld
	<u>31/12 2025</u>	<u>fristet gæld</u>	<u>31/12 2025</u>
Gæld til realkreditinstitutter	2.316.798	264.738	2.052.060
Deposita	303.743	0	303.743
	<u>2.620.541</u>	<u>264.738</u>	<u>2.355.803</u>

Af virksomhedens samlede gæld forfalder 937 t.kr. efter mere end 5 år efter balancetidspunktet.

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.351 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør 15.911 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 6.717 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

9. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Eventualforpligtelser

Ingen.

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Hotopia ApS som er administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationsselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

Noter

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
10. Reguleringer		
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	317.968	320.214
Avance ved afhændelse af anlægsaktiver	-13.585	0
Andre finansielle indtægter	-3.408	-235
Øvrige finansielle omkostninger	277.439	290.586
Skat af årets resultat	<u>121.816</u>	<u>33.637</u>
	<u>700.230</u>	<u>644.202</u>
11. Ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavender	92.635	60.361
Ændring i leverandørgæld og anden gæld	<u>-1.223.411</u>	<u>764.036</u>
	<u>-1.130.776</u>	<u>824.397</u>