



Rudbæk Invest ApS

**Bjergvej 95
4100 Ringsted**

CVR-nr. 38 22 37 12

Årsrapport for 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29. april 2026

Peter Rudbæk
dirigent

Holbæk

Tækkemandsvej 1, 4300 Holbæk
tlf. +45 59 43 93 43

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	11
Balance 31. december	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for Rudbæk Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringsted, den 29. april 2026

Direktion

Peter Bernt Rudbæk
adm. direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til den daglige ledelse i Rudbæk Invest ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Rudbæk Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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 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.

Holbæk, den 29. april 2026

Revida Revision
Registreret revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 87 94 84 12

Thomas Roland
Registreret revisor
mne35782

Selskabsoplysninger

Selskabet

Rudbæk Invest ApS
Bjergvej 95
4100 Ringsted

CVR-nr.: 38223712

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2025

Hjemsted: Ringsted

Direktion

Peter Bernt Rudbæk, adm. direktør

Revisor

Revida Revision
Registreret revisionsanpartsselskab
CVR-nr.: 87948412
Tækkemandsvej 1
4300 Holbæk

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er investering i ejendomme og dermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

Dagsværdien for ejendommene er målt ud fra et afkastkrav i forhold til ejendommenes skønnede lejeniveauer. Afkastkravet for ejendommene er fastsat til henholdsvis 5,13% og 6,0% (mod henholdsvis 5,13% og 5,75% i 2024), hvilket vurderes at afspejle de generelle markedsniveauer i områderne. Det anvendte skøn over afkastkravet er baseret på ledelsens erfaringer med ejendomsmarkedet, og ledelsens bedste skøn er foretaget under hensyntagen til ejendommenes beliggenhed, vedligeholdelsesstand og lejeniveau samt andre markedsræssige forhold ved regnskabsårets udløb.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2025 udviser et overskud på kr. 2.056.098, og selskabets balance pr. 31. december 2025 udviser en egenkapital på kr. 53.687.961.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Rudbæk Invest ApS for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med visse tilvalg fra klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2025 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Omsætningen omfatter lejeindtægter og indregnes som periodiseret leje.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter direkte omkostninger, omkostninger til salg, administration mv.

Anvendt regnskabspraksis

Ejendomsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance/tab.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

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 poster direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver under udførelse måles til kostpris.

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.

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

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.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder. Alle låneomkostninger amortiseres og indregnes i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsjendomme 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 en afkastbaseret beregning af dagsværdien. Det er taget højde for lejeudvikling, driftsomkostninger, vedligeholdelse, tomgang og administration mv. De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2025 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Afkastprocenterne er fastsat i intervallet 5,13 - 6,00, hvilket skal ses i forhold til et afkast på statsobligationer med 10 års løbetid korrigeret for risikotillæg.

Dagsværdien, herunder afkastprocent brugt ved værdiansættelsen af investeringsejendomme, er ligeledes sammenholdt med anerkendte valuarfirmaers markedsrapporter for de pågældende landsdele i Danmark.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Andre finansielle anlægsaktiver

Andre finansielle anlægsaktiver består af deposita samt udlån til selskaber, som indregnes til amortiseret kostpris.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

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

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

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i selskabets årsregnskab omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder i forhold til kostpris.

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter udskudt skat.

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 acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 nettorealisation sværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld måles til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Bruttofortjeneste		3.332.344	2.935.222
Andre driftsomkostninger		0	-64.896
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		3.332.344	2.870.326
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-1.180.590	4.634.365
Resultat før finansielle poster		2.151.754	7.504.691
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	116.041
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		805.448	-157.941
Finansielle indtægter		430.822	221.959
Finansielle omkostninger		-964.436	-974.327
Resultat før skat		2.423.588	6.710.423
Skat af årets resultat	2	-367.490	-1.545.053
Årets resultat		<u>2.056.098</u>	<u>5.165.370</u>
Foreslået udbytte		255.634	217.321
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		805.448	-277.197
Overført resultat		995.016	5.225.246
		<u>2.056.098</u>	<u>5.165.370</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		69.127.239	66.314.789
Materielle anlægsaktiver under udførelse		<u>11.707.411</u>	<u>0</u>
Materielle anlægsaktiver	3	<u>80.834.650</u>	<u>66.314.789</u>
Kapitalandele i associerede virksomheder		969.658	164.210
Tilgodehavender i associerede virksomheder		3.723.137	3.594.577
Andre værdipapirer og kapitalandele		0	50.000
Deposita		<u>17.443</u>	<u>17.443</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>4.710.238</u>	<u>3.826.230</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>85.544.888</u>	<u>70.141.019</u>
Andre tilgodehavender		8.885.100	5.604.848
Selskabsskat		0	263.618
Periodeafgrænsningsposter		<u>4.100</u>	<u>744.958</u>
Tilgodehavender		<u>8.889.200</u>	<u>6.613.424</u>
Likvide beholdninger		<u>975.938</u>	<u>311.990</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>9.865.138</u>	<u>6.925.414</u>
Aktiver i alt		<u>95.410.026</u>	<u>77.066.433</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		63.358	63.358
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		949.628	144.180
Overført resultat		52.419.341	51.424.325
Foreslået udbytte for regnskabsåret		<u>255.634</u>	<u>217.321</u>
Egenkapital		<u>53.687.961</u>	<u>51.849.184</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>7.168.695</u>	<u>7.428.425</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>7.168.695</u>	<u>7.428.425</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>28.316.795</u>	<u>14.262.508</u>
Langfristede gældsforpligtelser	4	<u>28.316.795</u>	<u>14.262.508</u>
Gæld til realkreditinstitutter	4	563.929	294.427
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.875	20.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		2.331.225	2.236.817
Selskabsskat		340.289	0
Skyldige moms og afgifter		13.470	32.143
Anden gæld		1.961.954	8.286
Deposita og forudbetalt leje		<u>1.004.833</u>	<u>934.643</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>6.236.575</u>	<u>3.526.316</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>34.553.370</u>	<u>17.788.824</u>
Passiver i alt		<u>95.410.026</u>	<u>77.066.433</u>
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis- metode	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2025	63.358	144.180	51.424.325	217.321	51.849.184
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-217.321	-217.321
Årets resultat	0	805.448	995.016	255.634	2.056.098
Egenkapital 31. december 2025	63.358	949.628	52.419.341	255.634	53.687.961

Noter

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	kr.	kr.
1 Personaleomkostninger		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>0</u>	<u>0</u>
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	627.220	525.492
Årets udskudte skat	<u>-259.730</u>	<u>1.019.561</u>
	<u>367.490</u>	<u>1.545.053</u>

3 Aktiver der måles til dagsværdi

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Den anvendte forudsætninger giver en lejemultipel på ca. 15-17.

Tomgangslejen er fastlagt til 3% af lejeindtægterne.

Driftsomkostningerne udgør 7-15 % af lejeindtægterne.

Vedligeholdelsesomkostninger udgør 6 % af lejeindtægterne.

Administrationsomkostningerne udgør 1 - 5 % af lejeindtægterne.

Noter

3 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Dagsværdien for ejendommene er målt ud fra et afkastkrav i forhold til ejendommens skønnede lejeniveauer. Afkastkravet for ejendommene er fastsat til henholdsvis 5,13% og 6,00% (mod henholdsvis 5,13% og 5,75% i 2024), hvilket vurderes at afspejle de generelle markedsniveauer i områderne. Det anvendte skøn over afkastkravet er baseret på ledelsens erfaringer med ejendomsmarkedet, og ledelsens bedste skøn er foretaget under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand og lejeniveau samt andre markedsmæssige forhold ved regnskabsårets udløb.

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

	<u>-0,5%</u>	<u>Basis</u>	<u>0,5 %</u>
	kr.	kr.	kr.
Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav			
Afkastprocent	<u>-0,5</u>	<u>0,0</u>	<u>0,5</u>
Dagsværdi	<u>76.777.363</u>	<u>69.127.237</u>	<u>62.866.867</u>
Ændring i dagsværdi	<u>7.650.126</u>	<u>0</u>	<u>-6.260.370</u>

4 Langfristede gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitutter

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	kr.	kr.
Efter 5 år	26.413.899	13.201.616
Mellem 1 og 5 år	<u>1.902.896</u>	<u>1.060.892</u>
Langfristet del	28.316.795	14.262.508
Inden for et år	<u>563.929</u>	<u>294.427</u>
	<u>28.880.724</u>	<u>14.556.935</u>

5 Eventualforpligtelser

Selskabet har overfor tredjemand påtaget sig kautionsforpligtelser for i alt t.kr. 13.930.

Noter

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 28.880 er der givet pant i en del af selskabets investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør t.kr. 80.834.

Selskabet har overfor Nordea afgivet tilbagetrædelseserklæring i forhold til tilgodehavende på t.kr. 5.000 hos Hovedgaden 16 Borup ApS.