

# **J.T. Ejendomsinvest ApS**

**Eskebjergvej 12  
4591 Føllenslev  
CVR-nr. 32 33 63 53**

**Årsrapport for 2025  
(12. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 17. marts 2026

---

Jonas Herløv Christiansen  
dirigent

Fulbyvej 15  
4180 Sorø  
5786 0250

Agrovej 1  
4800 Nykøbing  
7027 9000

[www.vkst-revision.dk](http://www.vkst-revision.dk)

# Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	6
Balance 31. december	7
Egenkapitalopgørelse	9
Anvendt regnskabspraksis	10
Noter	10

# Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for J.T. Ejendomsinvest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores 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 vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Føllenslev, den 17. marts 2026

## Direktion

Thomas Holst Jensen  
direktør

## Bestyrelse

Jonas Herløv Christiansen  
formand

Thomas Holst Jensen

Mia Mundt Holst

Linda Christiansen  
**vkst** Revision

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

*Til kapitalejeren i J.T. Ejendomsinvest ApS*

## Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for J.T. Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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. 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.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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 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.

Sorø, den 17. marts 2026

VKST Revision  
Godkendt revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 34 35 19 61

Britt Steen  
statsautoriseret revisor  
mne32080

**vkst** Revision

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	J.T. Ejendomsinvest ApS Eskebjergvej 12 4591 Føllenslev  CVR-nr.: 32336353  Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2025 Stiftet: 20. marts 2014 Regnskabsår: 12. regnskabsår  Hjemsted: Kakundborg
<b>Bestyrelse</b>	Jonas Herløv Christiansen, formand Thomas Holst Jensen Mia Mundt Holst Linda Christiansen
<b>Direktion</b>	Thomas Holst Jensen, direktør
<b>Moderselskab</b>	JC Holding Føllenslev ApS Slagelsevej 20 ApS
<b>Tilknyttede virksomheder</b>	Dansk Erhvervs-Udlejning ApS
<b>Revisor</b>	VKST Revision Godkendt revisionsaktieselskab CVR-nr.: 34351961 Fulbyvej 15 4180 Sorø
<b>Pengeinstitut</b>	Spar Nord Bank A/S

# Ledelsesberetning

## Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er erhvervelse og drift, herunder udlejning af ejendommen Christiandal Kloster samt erhvervelse af andre ejendomme til udlejning.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>555.356</b>	<b>592.073</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		0	-6.172
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>561.864</u>	<u>645.603</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>1.117.220</b>	<b>1.231.504</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		99.143	158.185
Finansielle indtægter	4	16.280	15.092
Finansielle omkostninger	5	<u>-487.220</u>	<u>-543.455</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>745.423</b>	<b>861.326</b>
Skat af årets resultat		<u>-58.320</u>	<u>-147.570</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>687.103</u></b>	<b><u>713.756</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		99.143	158.185
Overført resultat		<u>587.960</u>	<u>555.571</u>
		<b><u>687.103</u></b>	<b><u>713.756</u></b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		19.572.854	19.010.990
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	6	<u>19.572.854</u>	<u>19.010.990</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		642.528	543.385
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<u>642.528</u>	<u>543.385</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>20.215.382</u>	<u>19.554.375</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		181.849	199.522
Andre tilgodehavender		19.239	24.971
Selskabsskat		52.000	76.000
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		23.584	0
Periodeafgrænsningsposter		1.200	1.200
<b>Tilgodehavender</b>		<u>277.872</u>	<u>301.693</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>604.998</u>	<u>233.384</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>882.870</u>	<u>535.077</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u>21.098.252</u>	<u>20.089.452</u>

## Balance 31. december

	Note	2025 kr.	2024 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		592.528	493.385
Overført resultat		<u>7.528.182</u>	<u>6.940.222</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>8.170.710</u></b>	<b><u>7.483.607</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		<u>1.904.732</u>	<u>1.822.828</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>1.904.732</u></b>	<b><u>1.822.828</u></b>
Banker		2.313.061	2.402.742
Gæld til realkreditinstitutter		<u>4.593.324</u>	<u>4.761.553</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b><u>6.906.385</u></b>	<b><u>7.164.295</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	243.800	204.180
Leverandører af varer og tjenesteydelser		136.243	196.072
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		2.492.586	2.373.692
Skyldigt sambeskatningsbidrag		0	6.433
Anden gæld		1.164.644	801.818
Periodeafgrænsningsposter		<u>79.152</u>	<u>36.527</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>4.116.425</u></b>	<b><u>3.618.722</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>11.022.810</u></b>	<b><u>10.783.017</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>21.098.252</u></b>	<b><u>20.089.452</u></b>
Oplysning om dagsværdi	3		
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2025	50.000	493.385	6.940.222	7.483.607
Årets resultat	0	99.143	587.960	687.103
<b>Egenkapital 31. december 2025</b>	<b>50.000</b>	<b>592.528</b>	<b>7.528.182</b>	<b>8.170.710</b>

## Noter

### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for J.T. Ejendomsinvest ApS for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2025 er aflagt i kr.

Selskabet har i henhold til årsregnskabslovens §110, stk. 1 undladt at udarbejde koncernregnskab.

#### 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, andre driftsindtægter med fradrag af andre eksterne omkostninger.

# Noter

## 1 Anvendt regnskabspraksis

### Nettoomsætning

Nettoomsætning består af huslejeindtægter fra udlejning af selskabets ejendomme. Indtægter indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i omsætningen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendomme, salg, autodrift, administration 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 investerings-ejendomme.

### Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering 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, 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

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

# Noter

## 1 Anvendt regnskabspraksis

Virksomheden er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

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

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.

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

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

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

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.

# Noter

## 1 Anvendt regnskabspraksis

### *Investeringsjendomme*

Investeringsjendomme 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.

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

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

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. 31. december 2025 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel (normalindtjeningsmetoden). 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.

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.

### **Kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser**

Kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg af resterende merværdier og positiv goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

# Noter

## 1 Anvendt regnskabspraksis

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

### 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.

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.

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

### Egenkapital

#### Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

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

# Noter

## 1 Anvendt regnskabspraksis

### Udbytte

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

### Selskabsskat og udskudt skat

J.T. Ejendomsinvest ApS hæfter som administrationselskab for dattervirksomhedernes selskabsskatter over for skattemyndighederne.

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

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.

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.

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.

# Noter

## 1 Anvendt regnskabspraksis

### 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 nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering 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 nominal værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

## Noter

	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>3 Oplysning om dagsværdi</b>		
<b>Investeringsejendomme, beboelse</b>		
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, primo	<u>18.033.290</u>	<u>17.337.021</u>
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	<u>577.537</u>	<u>696.269</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>18.610.827</u>	<u>18.033.290</u>
<b>Investeringsejendomme, erhverv</b>		
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, primo	<u>977.700</u>	<u>1.028.366</u>
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	<u>-15.673</u>	<u>-50.666</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>962.027</u>	<u>977.700</u>
<b>4 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	12.553	11.618
Andre finansielle indtægter	<u>3.727</u>	<u>3.474</u>
	<u><b>16.280</b></u>	<u><b>15.092</b></u>
<b>5 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	23.943	24.563
Andre finansielle omkostninger	<u>463.277</u>	<u>518.892</u>
	<u><b>487.220</b></u>	<u><b>543.455</b></u>

## Noter

### 6 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2025	<u>10.628.749</u>
Kostpris 31. december 2025	<u>10.628.749</u>
Værdireguleringer 1. januar 2025	8.382.241
Årets værdireguleringer	<u>561.864</u>
Værdireguleringer 31. december 2025	<u>8.944.105</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025</b>	<b><u><u>19.572.854</u></u></b>

#### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabets investeringsejendomme består af 2 boligejendomme på ialt 1.774 kvm, samt en erhvervsejendom på 1.298 kvm, jf. BBR. Ejendommene er beliggende i Kalundborg Kommune samt Næstved. Boligejendommene er 100% udlejet, mens erhvervsejendommen står tom.

Afkastniveauet er fastsat ud fra markedslejerapporter udarbejdet af ekstern erhvervsmægler/valuar og sammenholdt med dagsværdimålingen på baggrund af lejeindtæger og forventede driftsomkostninger inkl. planlagt vedligeholdelse.

Afkastniveauet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakten.

Selskabet anvender en afkastbaseret værdiansættelsesmodel (normalindtjeningsmetoden) til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommene. Fastsættelse af dagsværdien er baseret på ledelsens forventede nettoleje og en afkastprocent. Afkastprocenten er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakten. For udlejede arealer er medtaget den faktiske lejeindtægt og for ikke udlejede arealer er der anvendt en forventet lejeindtægt. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommene i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Dagsværdien er opgjort på baggrund et afkastkrav på 7,5 % for erhvervsejendommen og et afkastkrav på henholdsvis 6,75% og 5,25% for boligejendommene. Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

Den samlede offentlige ejendomsvurdering andrager t.kr. 19.300.

## Noter

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

Følsomhedsanalyse:

Investeringsejendom 1 - bolig

De væsentligste faktorer i fastlæggelse af dagsværdien på ejendommen er afkast- og udlejningsprocenten.

For ejendommen vil en ændring i afkastprocenten på +0,5 medføre en ændring i ejendommens dagsværdi på t.kr. -360 og en ændring på -0,5 vil medføre en ændring i ejendommens værdi på t.kr. 417. Et fald i ejendommens udlejningsprocent på 5 procentpoint vil medføre en nedgang i lejeindtægter på t.kr. 27, som vil medføre et fald i dagsværdien på ejendommen på t.kr. 394.

Investeringsejendom 2 - bolig

De væsentligste faktorer i fastlæggelse af dagsværdien på ejendommen er afkast- og udlejningsprocenten.

For ejendommen vil en ændring i afkastprocenten på +0,5 medføre en ændring i ejendommens dagsværdi på t.kr. -1.165 og en ændring på -0,5 vil medføre en ændring i ejendommens værdi på t.kr. 1.410. Et fald i ejendommens udlejningsprocent på 5 procentpoint vil medføre en nedgang i lejeindtægter på t.kr. 55, som vil medføre et fald i dagsværdien på ejendommen på t.kr. 1.049.

Investeringsejendom 3 - erhverv

De væsentligste faktorer i fastlæggelse af dagsværdien på ejendommen er afkast- og udlejningsprocenten.

For ejendommen vil en ændring i afkastprocenten på +0,5 medføre en ændring i ejendommens dagsværdi på t.kr. -60 og en ændring på -0,5 vil medføre en ændring i ejendommens værdi på t.kr. 69. Et fald i ejendommens udlejningsprocent på 5 procentpoint vil medføre en nedgang i lejeindtægter på t.kr. 7, som vil medføre et fald i dagsværdien på ejendommen på t.kr. 97.

Samlet set ved en forøgelse af afkastkravet med 0,5 vil værdien af ejendommene falde med tkr. 1.585, hvorimod en reduktion af afkastkravet med 0,5 % vil forøge værdien med tkr. 1.896.

### 7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld	Gæld	Afdrag	Restgæld
	1. januar 2025	31. december 2025	næste år	efter 5 år
Banker	2.456.342	2.394.261	81.200	1.838.261
Gæld til realkreditinstitutter	4.912.133	4.755.924	162.600	3.905.697
	<b>7.368.475</b>	<b>7.150.185</b>	<b>243.800</b>	<b>5.743.958</b>

## Noter

### 8 Eventualforpligtelser

Selskabet er som administrationselskab sambeskattet med øvrige danske tilknyttede virksomheder, og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

På balancedagen udgør beløbet t.kr. 0.

#### **Eventualforpligtelser relateret til tilknyttede virksomheder**

Selskabet har stillet kaution for Dansk Erhvervs-Udlejning ApS's engagement med pengeinstitut. På balancedagen udgør engagementet t.kr. 460.

### 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 4.756, er der givet pant i ejendommen Klostervej 1 i Glumsø, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør t.kr. 13.395.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, t.kr. 2.394, er der deponeret ejerpantebrev på nom. t.kr. 2.900 i ejendommen Bakkendrupvej 29 i St. Fuglede, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør t.kr. 5.216.