

**Projektselskabet Holbækvej 45 ApS**  
Nørre Allé 86, st. th, 8000 Aarhus C

**CVR-nr. 40 81 59 53**

**Årsrapport**

**2025**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 21. april 2026

---

Kristian Saldern Smith  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2025</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	15

## Ledespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2025 for Projektselskabet Holbækvej 45 ApS.

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 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den 21. april 2026

### Direktion

Peter Øgaard Reinholdt Jakobsen

### Bestyrelse

Carsten Allerslev

Alex Korsholm Madsen

Louis Prinds Lund

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

## Til anpartshaverne i Projektselskabet Holbækvej 45 ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Projektselskabet Holbækvej 45 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er 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 revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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 revisionsbevis 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 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om den skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### 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 revision 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 revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

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.

Skjern, den 21. april 2026

### **Partner Revision**

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 80 77 76

Søren Jensen

statsautoriseret revisor  
mne32733

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Projektselskabet Holbækvej 45 ApS Nørre Allé 86, st. th 8000 Aarhus C
	CVR-nr.: 40 81 59 53 Stiftet: 26. september 2019 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Carsten Allerslev Alex Korsholm Madsen Louis Prinds Lund
<b>Direktion</b>	Peter Øgaard Reinholdt Jakobsen
<b>Revision</b>	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Erhvervsparken 7B 6900 Skjern
<b>Modervirksomhed</b>	Aller Slagelse Holding ApS

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje, administrere og udvikle ejendomme samt udlejning heraf og alt dermed stående virksomhed.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabet indregner fremover udlejningsejendommen til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedrenten ændrer sig og en investors afkastkrav ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

### Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

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

Årets bruttofortjeneste udgør 1.069 t.kr. mod 1.226 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 1.595 t.kr. mod -344 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat som forventet og tilfredsstillende.

Selskabets regnskabspraksis er ændret på følgende punkter sammenlignet med sidste år:

Ejendommen måles nu som investeringsejendom og til dagsværdi med værdiregulering indregnet i resultatopgørelsen. Før ændringen blev selskabets ejendom målt til kostpris med fradrag af af- og nedskrivninger. Ændringen i regnskabspraksis er foretaget, fordi måling af investeringsejendommen til dagsværdi efter ledelsens holdning giver et mere retvisende billede af selskabets aktiviteter ved at indregne dagsværdireguleringer i resultatopgørelsen og balancen.

Ændringen har påvirket årets resultat med en stigning på 1.668.613 kr. Balancesummen påvirkes med en stigning på 1.957.809 kr. og egenkapitalen pr. 31. december 2025 er forøget med 1.668.613 kr. Ændringen er foretaget med tilbagevirkende kraft. Dagsværdien pr. 1. januar 2025 svarer til den tidligere regnskabsmæssige værdi, hvorfor der ikke er foretaget regulering af egenkapitalen pr. 1. januar 2025. Sammenligningstillene for 2024 er omarbejdet til den nye regnskabspraksis.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder, der har væsentlig betydning for årets resultat og selskabets forventede økonomiske udvikling.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Projektselskabet Holbækvej 45 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet indregner fremover udlejningsejendommen til dagsværdi mod tidligere indregning til kostpris fratrukket afskrivninger.

Ændringen påvirket årets resultat med en stigning på 1.668.613 kr. Balancesummen påvirkes med en stigning på 1.957.809 kr. og egenkapitalen pr. 31. december 2025 er forøget med 1.668.613 kr. Ændringen er foretaget med tilbagevirkende kraft. Dagsværdien pr. 1. januar 2025 svarer til den tidligere regnskabsmæssige værdi, hvorfor der ikke er foretaget regulering af egenkapitalen pr. 1. januar 2025. Sammenligningstallene for 2024 er omarbejdet til den nye regnskabspraksis.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Dagsværdihierarkiet

Selskabet anvender dagsværdibegrebet til indregning af investeringsejendommen. Dagsværdien defineres som den pris, der kan opnås ved at sælge et aktiv eller skal betales for at overdrage en forpligtelse i en almindelig transaktion på et marked med uafhængige parter. Dagsværdiansættelse tager udgangspunkt i et primært marked.

Der er fire niveauer i dagsværdihierarkiet til opgørelse af værdien:

1. Opgørelse ud fra dagsværdi i et tilsvarende marked
2. Opgørelse efter anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer
3. Opgørelse ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn.
4. Kostpris

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

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

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Omkostninger vedrørende ejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

#### Værdiregulering af investeringsejendomme

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

#### 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 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med koncernforbundne selskaber.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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 (fuld fordeling).

## Balancen

### Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

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

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdireguleringer af investeringsejendomme”.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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 skat hos tilknyttede virksomheder” eller ”Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Projektselskabet Holbækvej 45 ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter 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.

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

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

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 afskrivning 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.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.068.870</b>	<b>1.225.801</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	1.742.768	-396.480
<b>Driftsresultat</b>	<b>2.811.638</b>	<b>829.321</b>
Andre finansielle indtægter	13.674	1.168
2 Øvrige finansielle omkostninger	-780.851	-1.270.799
<b>Resultat før skat</b>	<b>2.044.461</b>	<b>-440.310</b>
3 Skat af årets resultat	-449.539	96.641
<b>Årets resultat</b>	<b>1.594.922</b>	<b>-343.669</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	1.594.922	0
Disponeret fra overført resultat	0	-343.669
<b>Disponeret i alt</b>	<b>1.594.922</b>	<b>-343.669</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
4 Grunde og bygninger	0	0
5 Investeringsejendomme	26.952.422	25.209.654
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>26.952.422</u>	<u>25.209.654</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>26.952.422</u></b>	<b><u>25.209.654</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	519	12.040
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	357.457	213.874
Udskudte skatteaktiver	0	94.941
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	0	13.342
Andre tilgodehavender	<u>0</u>	<u>1.382</u>
Tilgodehavender i alt	<u>357.976</u>	<u>335.579</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>357.976</u></b>	<b><u>335.579</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>27.310.398</u></b>	<b><u>25.545.233</u></b>

## Balance 31. december

<b>Passiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	80.000	80.000
Overført resultat	9.460.575	7.865.653
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>9.540.575</b>	<b>7.945.653</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	289.196	0
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>289.196</b>	<b>0</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	16.463.079	16.610.105
6 Langfristede gældsforpligtelser i alt	16.463.079	16.610.105
6 Kortfristet del af langfristet gæld	147.026	139.880
Gæld til pengeinstitutter	212.581	203.448
Deposita	549.573	621.337
Leverandører af varer og tjenesteydelser	42.966	24.810
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	65.402	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.017.548	989.475
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>17.480.627</b>	<b>17.599.580</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>27.310.398</b>	<b>25.545.233</b>

- 1 Medarbejderforhold
- 7 Oplysninger om dagsværdi
- 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

## Egenkapitalopgørelse

---

	Virksom- hedskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	80.000	-98.624	-18.624
Årets overførte overskud eller underskud	0	-343.669	-343.669
Koncerntilskud	0	8.307.946	8.307.946
Egenkapital 1. januar 2025	80.000	7.865.653	7.945.653
Årets overførte overskud eller underskud	0	1.594.922	1.594.922
	<b>80.000</b>	<b>9.460.575</b>	<b>9.540.575</b>

## Noter

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>1. Medarbejderforhold</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Renter, pengeinstitutter	13.296	7.441
Prioritetsrenter	767.555	886.495
Renteudgifter mellemregning	0	288.946
Låneomkostninger	0	27.693
Kurstab ved låneomlægning	0	59.190
Ikke-fradragsberettigede finansielle omkostninger	<u>0</u>	<u>1.034</u>
	<b><u>780.851</u></b>	<b><u>1.270.799</u></b>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	65.402	-13.342
Årets regulering af udskudt skat	<u>384.137</u>	<u>-83.299</u>
	<b><u>449.539</u></b>	<b><u>-96.641</u></b>
	<u>31/12 2025</u>	<u>31/12 2024</u>
<b>4. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. januar	0	26.038.829
Korrektion som følge af ændret regnskabspraksis	<u>0</u>	<u>-26.038.829</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar	0	-432.695
Korrektion som følge af ændret regnskabspraksis	<u>0</u>	<u>432.695</u>
<b>Af- og nedskrivninger 31. december</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>

## Noter

	<u>31/12 2025</u>	<u>31/12 2024</u>
<b>5. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar	26.038.829	0
Korrektion som følge af ændret regnskabspraksis	<u>0</u>	<u>26.038.829</u>
<b>Kostpris 31. december</b>	<b><u>26.038.829</u></b>	<b><u>26.038.829</u></b>
Regulering til dagsværdi 1. januar	-829.175	0
Korrektion som følge af ændret regnskabspraksis 31. december	0	-432.695
Årets regulering til dagsværdi	<u>1.742.768</u>	<u>-396.480</u>
<b>Regulering til dagsværdi 31. december</b>	<b><u>913.593</u></b>	<b><u>-829.175</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>26.952.422</u></b>	<b><u>25.209.654</u></b>

Op- og nedskrivninger af investeringsejendomme sker på grundlag af regnskabsmæssig vurdering på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettolejen.

Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Afkastkravet for selskabets ejendom udgør 5,0 % pr. 31.12.2025 mod 5,25 % pr. 31.12.2024.

En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 2,4 mio. kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge den samlede dagsværdi med 2,9 mio. kr. Forrentning af kontante deposita på 422 t.kr. og forudbetalt leje på 141 t.kr. indgår i værdiopgørelsen og tillægges ejendomsværdien krone for krone. I den afkastbaserede model er der kalkuleret med et budgetteret driftsresultat for ejendommen på 1.319 t.kr.

Det lejbærende areal på ejendommen udgør 1.180 m<sup>2</sup>, der består hovedsageligt af beboelsesudlejning. Ejendommen er beliggende i Slagelse.

Lejemålene er boligudlejning, hvor lejere kan opsiges lejemålene med 3 måneders varsel. Som udgangspunkt er lejemålene uopsigelige for udlejer.

## 6. Gældsforpligtelser

	<b>Gæld i alt 31/12 2025</b>	<b>Kortfristet del af lang- fristet gæld</b>	<b>Langfristet gæld 31/12 2025</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>
Gæld til realkreditinstitutter	<u>16.610.105</u>	<u>147.026</u>	<u>16.463.079</u>	<u>15.795.926</u>
	<b><u>16.610.105</u></b>	<b><u>147.026</u></b>	<b><u>16.463.079</u></b>	<b><u>15.795.926</u></b>

## Noter

---

### 7. Oplysninger om dagsværdi

	<b>Investerings- ejendomme</b>
Dagsværdi 31. december	<u>26.952.422</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>1.742.768</u>

### 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 16.610 t.kr., er der givet pant i investeringsejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør 26.952 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebrev på i alt 320 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevet giver pant i ovenstående investeringsejendom.

### 9. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Aller Slagelse Holding ApS, CVR-nr. 42 46 14 66, som er administrationselskab 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.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen fremgår af årsrapporten for Aller Slagelse Holding ApS, hvortil henvises.