

# EJENDOMSSELSKABET KIKKENBORGVEJ 12 HERNING ApS

Hårup Østervej 6, 8600 Silkeborg  
CVR-nr.: 19 97 40 73

Årsrapport 2025

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling, den 7. maj 2026

---

Søren Kirk Alstrup

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Vestre Ringgade 28  
DK-8000 Aarhus C  
CVR-nr. 45 71 93 75

Tlf.: 89 30 78 00  
aarhus@bdo.dk  
www.bdo.dk

The BDO logo is positioned on a large red triangle that points towards the bottom-left corner of the page. The logo itself consists of the letters 'BDO' in a bold, white, sans-serif font, with a vertical bar to the left of the 'B' and a horizontal bar below the 'O'.

# Indholdsfortegnelse

<b>Selskabsoplysninger</b>	
<a href="#">Selskabsoplysninger</a>	3
<b>Erklæringer</b>	
<a href="#">Ledespåtegning</a>	4
<a href="#">Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang</a>	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
<a href="#">Ledelsesberetning</a>	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
<a href="#">Resultatopgørelse</a>	8
<a href="#">Balance</a>	9-10
<a href="#">Egenkapitalopgørelse</a>	11
<a href="#">Noter</a>	12-14
<a href="#">Anvendt regnskabspraksis</a>	15-16

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, en danskejet revisions- og rådgivningsvirksomhed, er medlem af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og en del af det internationale BDO netværk bestående af uafhængige medlemsfirmaer.

## Selskabsoplysninger

**Selskabet** EJENDOMSSELSKABET KIKKENBORGVEJ 12 HERNING ApS  
Hårup Østervej 6  
8600 Silkeborg

CVR-nr.: 19 97 40 73  
Stiftet: 21. marts 1997  
Kommune: Silkeborg  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion** Jonas Dørken

**Revision** BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Vestre Ringgade 28  
8000 Aarhus C

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for EJENDOMSELSKABET KIKKENBORGVEJ 12 HERNING 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 samt af 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.

Silkeborg, den 7. maj 2026

Direktion:

---

Jonas Dørken

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i EJENDOMSELSKABET KIKKENBORGVEJ 12 HERNING ApS

## Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for EJENDOMSELSKABET KIKKENBORGVEJ 12 HERNING 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.

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.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

Aarhus, den 7. maj 2026

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 45 71 93 75

Klaus Tvede-Jensen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne23304

## Ledelsesberetning

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er investering i fast ejendom og udlejning af fast ejendom.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme består af boligudlejningsejendom i Herning.

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for ejendommen på baggrund af en række forudsætninger. Måling af dagsværdi indebærer skøn over de aktuelle markedsforhold og der er usikkerhed knyttet til disse skøn.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2025 kr.	2024 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>6.430.366</b>	<b>-543.840</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-15.562.810	5.912.382
<b>Driftsresultat</b>		<b>-9.132.444</b>	<b>5.368.542</b>
Andre finansielle indtægter		55.566	28.696
Andre finansielle omkostninger	1	-9.425.853	0
<b>Resultat før skat</b>		<b>-18.502.731</b>	<b>5.397.238</b>
Skat af årets resultat	2	6.992.658	-1.187.392
<b>Årets resultat</b>		<b>-11.510.073</b>	<b>4.209.846</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-11.510.073	4.209.846
<b>I alt</b>		<b>-11.510.073</b>	<b>4.209.846</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Investeringsejendomme		249.900.000	235.029.562
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<b>249.900.000</b>	<b>235.029.562</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>249.900.000</b>	<b>235.029.562</b>
Andre tilgodehavender		713	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		339.305	0
Periodeafgrænsningsposter		139.578	0
Tilgodehavender		479.596	0
Likvide beholdninger		5.052.570	2.305.319
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>5.532.166</b>	<b>2.305.319</b>
<b>Aktiver</b>		<b>255.432.166</b>	<b>237.334.881</b>

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Anpartskapital		1.000.000	1.000.000
Overført resultat		50.351.467	21.861.540
<b>Egenkapital</b>		<b>51.351.467</b>	<b>22.861.540</b>
Hensættelse til udskudt skat		2.301.601	8.954.954
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>2.301.601</b>	<b>8.954.954</b>
Gæld til realkreditinstitutter		166.921.926	2.360.487
Deposita & forudbetalt leje		4.581.530	4.170.250
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>171.503.456</b>	<b>6.530.737</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.508.324	141.853
Gæld til pengeinstitutter		0	91.861.801
Leverandører af varer og tjenesteydelser		898.192	9.117.248
Gæld til tilknyttede virksomheder		27.869.126	17.461.836
Anden gæld		0	80.404.912
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>30.275.642</b>	<b>198.987.650</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>201.779.098</b>	<b>205.518.387</b>
<b>Passiver</b>		<b>255.432.166</b>	<b>237.334.881</b>

Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv. 5

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser 6

Medarbejderforhold 7

## Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2025	1.000.000	21.861.540	22.861.540
Forslag til resultatdisponering		-11.510.073	-11.510.073
Tilskud fra koncern		40.000.000	40.000.000
<b><u>Egenkapital 31. december 2025</u></b>	<b><u>1.000.000</u></b>	<b><u>50.351.467</u></b>	<b><u>51.351.467</u></b>

## Noter

	2025 kr.	2024 kr.
<b>1   Andre finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	204.443	509.630
Finansielle omkostninger i øvrigt	9.221.410	-509.630
	<b>9.425.853</b>	<b>0</b>

<b>2   Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-339.305	0
Regulering skat vedrørende tidligere år	-2.927.254	0
Regulering af udskudt skat	-3.726.099	1.187.392
	<b>-6.992.658</b>	<b>1.187.392</b>

<b>3   Materielle anlægsaktiver</b>		
kr.		Investeringsejendør
Kostpris 1. januar 2025		207.917.436
Tilgang		30.433.248
<b>Kostpris 31. december 2025</b>		<b>238.350.684</b>
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2025		27.112.126
Årets værdireguleringer		-15.562.810
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2025</b>		<b>11.549.316</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025</b>		<b>249.900.000</b>

Årets renter indregnet som en del af kostprisen 2.145.176

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

kr.		Investeringsejendør
Dagsværdi 31. december 2025		249.900.000
Årets værdiregulering i resultatopførelsen		-15.562.810

## Noter

### 3 | Materielle anlægsaktiver (fortsat)

Selskabets investeringsejendomme består af 120 seniorboliger, der udlejes i Herning.

Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens normaliserede driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Det normaliserede driftsafkast er opgjort med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år med en udlejningsprocent på 100%, hvilket skyldes der er stor efterspørgsel på seniorboligerne og lang venteliste hertil. Det samlede driftsafkast for ejendommen er budgetteret til 11.247 tkr.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 4,50%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstype, ejendommens beliggenhed i Herning mv.

Ved udsving i afkastprocenten på 0,5% vil værdien af ejendommen ligge i intervallet mellem 224.938 tkr. og 281.172 t.kr.

### 4 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	31/12 2025 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2024 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter	168.430.250	1.508.324	160.899.788	2.502.340
Deposita & forudbetalt leje	4.581.530	0	4.581.530	4.170.250
	<b>173.011.780</b>	<b>1.508.324</b>	<b>165.481.318</b>	<b>6.672.590</b>

Eventuelle tilbagebetalinger af huslejedeposita og forudbetalt leje ved fraflytning modsvares stort set af nye indbetalinger ved indflytninger. Derfor er der ikke opgjort en andel af gælden som kortfristet. Det forventes med samme begrundelse, at restgælden om 5 år stort set er identisk, dog reguleret med pristalsreguleringen.

### 5 | Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

#### Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Den skat, der skal betales af koncernens fælles skattepligtige indkomst, fremgår af årsrapporten for Ei Group ApS, som fungerer som administrationselskab for sambeskatningen i perioden 01.01.2025 - 09-05.2025, samt af årsrapporten for Ei Holmsø Herning ApS, som fungerer som administrationselskab for sambeskatningen i perioden 10.05-2025 - 31.12.2025.

### 6 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 169.098 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør 249.900 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter har selskabet indgået ejerpantebrev med en nominel værdi pålydende 2.500 t.kr. med sikkerhed i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12 2025 udgør 249.900 t.kr.

## Noter

	2025	2024
<b>7   Medarbejderforhold</b>		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	0	0
EJENDOMSSELSKABET KIKKENBORGVEJ 12 HERNING ApS   Noter		14

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for EJENDOMSSELSKABET KIKKENBORGVEJ 12 HERNING ApS for 2025 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Optrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

#### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige salgs- og administrationsomkostninger, herunder omkostninger til markedsføring, tab på debitorer mv.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning 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

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsjendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsjendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

#### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## Anvendt regnskabspraksis

### Skyldig skat og udskudt skat

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

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

### Gældsforpligtelser

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominal værdi.