

# AV Ejendomsinvest, Skanderborg ApS

Vroldvej 192, 8660 Skanderborg

CVR-nr. 27 02 62 73

## Årsrapport 2025

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 2. februar 2026

Dirigent:

.....  
Finn Damgaard

## Indhold

<b>Ledelsespåtegning</b>	<b>2</b>
<b>Den uafhængige revisors revisionspåtegning</b>	<b>3</b>
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>5</b>
Oplysninger om virksomheden	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	<b>6</b>
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for AV Ejendomsinvest, Skanderborg ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skanderborg, den 2. februar 2026

Direktion:

.....  
Finn Damgaard  
direktør

.....  
Rikke Zizi Damgaard  
direktør

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i AV Ejendomsinvest, Skanderborg ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for AV Ejendomsinvest, Skanderborg ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Uafhængighed

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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.

#### 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 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.

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:

- u Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne 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.
- u 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.
- u 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.



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- u 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 konklusion 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.
- u 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 bl.a. 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.

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 2. februar 2026  
EY Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28

Tobias Oppermann  
statsaut. revisor  
mne46362

## Ledelsesberetning

### Oplysninger om virksomheden

Navn	AV Ejendomsinvest, Skanderborg ApS
Adresse, postnr. by	Vroldvej 192, 8660 Skanderborg
CVR-nr.	27 02 62 73
Stiftet	3. februar 2003
Hjemstedskommune	Skanderborg
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Direktion	Finn Damgaard, direktør Rikke Zizi Damgaard, direktør
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Værkmestergade 25, Postboks 330, 8100 Aarhus C

### Beretning

#### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er byggeri, investeringsvirksomhed samt anden i naturlig forbindelse hermed stående virksomhed.

#### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2025 udviser et overskud på 3.100.729 kr. mod et overskud på 2.795.446 kr. sidste år, og selskabets balance pr. 31. december 2025 udviser en egenkapital på 24.593.046 kr.

#### Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatopgørelse

Note	kr.	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	<b>Bruttofortjeneste</b>	2.151.720	2.083.303
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	<u>3.025.000</u>	<u>2.075.000</u>
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	5.176.720	4.158.303
3	Finansielle indtægter	1.143	22.968
4	Finansielle omkostninger	<u>-1.202.635</u>	<u>-597.294</u>
	<b>Resultat før skat</b>	3.975.228	3.583.977
5	Skat af årets resultat	<u>-874.499</u>	<u>-788.531</u>
	<b>Årets resultat</b>	<u><u>3.100.729</u></u>	<u><u>2.795.446</u></u>
	<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	0	2.400.000
	Overført resultat	<u>3.100.729</u>	<u>395.446</u>
		<u><u>3.100.729</u></u>	<u><u>2.795.446</u></u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Balance

Note	kr.	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
7	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
	Investeringsejendomme	<u>65.000.000</u>	<u>61.975.000</u>
		<u>65.000.000</u>	<u>61.975.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>65.000.000</u>	<u>61.975.000</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	Likvide beholdninger	<u>71</u>	<u>13.473</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>71</u>	<u>13.473</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u><u>65.000.071</u></u>	<u><u>61.988.473</u></u>
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	24.468.046	21.367.317
	Foreslået udbytte	<u>0</u>	<u>2.400.000</u>
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>24.593.046</u>	<u>23.892.317</u>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
	Udskudt skat	<u>7.503.000</u>	<u>6.813.444</u>
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<u>7.503.000</u>	<u>6.813.444</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
8	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til realkreditinstitutter	<u>27.047.125</u>	<u>27.410.048</u>
		<u>27.047.125</u>	<u>27.410.048</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
8	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	367.033	357.426
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	21.116	41.482
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	31.875	31.875
	Gæld til tilknyttede virksomheder	4.448.293	2.384.277
	Skyldig sambeskatningsbidrag	184.943	307.631
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	3.700	3.700
	Anden gæld	<u>799.940</u>	<u>746.273</u>
		<u>5.856.900</u>	<u>3.872.664</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>32.904.025</u>	<u>31.282.712</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u><u>65.000.071</u></u>	<u><u>61.988.473</u></u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Antal ansatte
- 9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

**Årsregnskab 1. januar - 31. december****Egenkapitalopgørelse**

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte</u>	<u>I alt</u>
<b>Egenkapital 1. januar 2025</b>	125.000	21.367.317	2.400.000	23.892.317
Overført via resultatdisponering	0	3.100.729	0	3.100.729
Udloddet udbytte	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-2.400.000</u>	<u>-2.400.000</u>
<b>Egenkapital 31. december 2025</b>	<u>125.000</u>	<u>24.468.046</u>	<u>0</u>	<u>24.593.046</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for AV Ejendomsinvest, Skanderborg ApS for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse Bvirksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

#### Resultatopgørelsen

##### Nettoomsætning

Virksomheden har valgt IAS 11/IAS 18 som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning.

Indtægter ved levering af tjenesteydelser indregnes som omsætning i takt med leveringen af ydelserne, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte tjenesteydelser (produktionsmetoden).

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

##### Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

##### Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens investerings-ejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investeringsejendomme.

##### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler m.v.

##### 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 m.v.

##### Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige koncernvirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Balancen

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendomme.

Omkostninger, der tilføjer 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 tilføjer en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ejendomsomkostninger.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle aktiver, 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.

#### Likvider

Likvider består af likvide beholdninger.

#### Egenkapital

##### *Foreslået udbytte*

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

#### Selskabsskat

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 betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Gældsforpligtelser

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag til indregning og måling af gældsforpligtelser.

Finansielle gældsforpligtelser 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 provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsevnen.

##### Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger er betalinger modtaget fra kunder vedrørende efterfølgende regnskabsår.

##### Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

Hvis det ikke er muligt at opgøre en pålidelig dagsværdi efter ovenstående niveauer, måles aktivet eller forpligtelsen til kostprisen.

**Årsregnskab 1. januar - 31. december****Noter****2 Antal ansatte**

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Gennemsnitligt antal heltidsbeskæftigede	<u>0</u>	<u>0</u>

**3 Finansielle indtægter**

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	22.754
Andre finansielle indtægter	<u>1.143</u>	<u>214</u>
	<u>1.143</u>	<u>22.968</u>

**4 Finansielle omkostninger**

Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	253.513	167.075
Renteomkostninger til selskabsdeltagere og ledelse	0	3.700
Andre finansielle omkostninger	<u>949.122</u>	<u>426.519</u>
	<u>1.202.635</u>	<u>597.294</u>

**5 Skat af årets resultat**

Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	184.943	307.631
Årets regulering af udskudt skat	<u>689.556</u>	<u>480.900</u>
	<u>874.499</u>	<u>788.531</u>

**6 Dagsværdioplysninger**

Virksomheden har følgende aktiver og gældsforpligtelser, der måles til dagsværdi:

kr.	<b>Investerings- ejendomme (ma anlægs- værdi)</b>
Dagsværdi, ultimo	65.000.000
Årets urealiserede ændringer i dagsværdien, indregnet i resultatopgørelsen	3.025.000
Dagsværdiniveau	3

**7 Materielle anlægsaktiver**

kr.	<b>Investerings- ejendomme</b>
Kostpris 1. januar 2025	<u>34.849.752</u>
Kostpris 31. december 2025	<u>34.849.752</u>
Opskrivninger 1. januar 2025	27.125.248
Årets værdireguleringer	<u>3.025.000</u>
Opskrivninger 31. december 2025	<u>30.150.248</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025</b>	<u>65.000.000</u>

For oplysning om sikkerhedsstillelser mv. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 10.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### Investeringsejendomme

Virksomheden foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

#### Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

Dagsværdien opgøres efter dagsværdihierarkiets niveau 3.

#### Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Investeringsejendomme omfatter én investeringsejendom, som er beliggende i Skanderborg og består både af erhvervs- og beboelseslejemål.

De væsentligste forudsætninger for dagsværdien er afkastkrav som ligger i niveauet 4,2% - 6,1% (det gennemsnitlige afkastkrav for 2025 er 4,5 %) og nettleje. Derudover er kvm-priser på solgte boliger i tilsvarende stand og beliggenhed ligeledes lagt til grund for værdiansættelsen.

#### Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør kr. 65.000.000 pr. 31/12 2025. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point vil dagsværdien falde med 6,3 mio. kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 8,9 mio. kr.

### 8 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 31/12 2025	Kortfristet andel	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	27.414.158	367.033	27.047.125	25.400.211
	<u>27.414.158</u>	<u>367.033</u>	<u>27.047.125</u>	<u>25.400.211</u>

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

Selskabet er sambeskattet med modervirksomheden Damgaard Invest ApS som administrationselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat. De sambeskattede virksomheders nettoforpligtelse overfor SKAT fremgår af administrationselskabets årsregnskab. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskatter vil kunne medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

#### Andre økonomiske forpligtelser

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for alt mellemværende, som koncernselskaberne Damgaard Invest ApS, Damgaard Ejendomme, SKB A/S, Kirkegaard's Baghave A/S og Farveværket ApS har overfor kreditinstitutter. Gældens størrelse udgør samlet 5.401 t.kr. pr. 31. december 2025.

Virksomheden har derudover indgået sædvanlige, gensidigt bebyrdende aftaler som led i virksomhedens normale drift.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for virksomhedens gæld over for realkreditinstitutter på 27.616 t.kr. er der afgivet pant i virksomhedens aktiver. Den samlede regnskabsmæssige værdi af aktiverne, hvori der er afgivet pant udgør 65.000 t.kr.

Til sikkerhed for selskabets, Damgaard Ejendomme, SKB A/S', Damgaard Invest ApS', Kirkegaards Baghave A/S' og Farveværket ApS' bankgæld på 5.401 t.kr., har selskabet udstedt ejerpantebrev for nominelt 1.500 t.kr., som giver sikkerhed i materielle anlægsaktiver på i alt 65.000 t.kr.