

Hovedgaden 34  
Rønde

Brunbjergvej 3  
Risskov

Østeralle 8  
Ebeltoft

# KONGENSGADE 68 A/S

Kongensgade 68, 6700 Esbjerg

CVR-nr. 31 49 84 14

## Årsrapport

1. januar - 31. december 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 13. april 2026.

---

Bent Frede Frandsen  
Dirigent

Medlem af:

**Allinial** GLOBAL.  
An association of legally independent firms

**RGD** REVISORGRUPPEN DANMARK

Statsautoriseret  
revisionspartnerselskab

CVR 38 75 16 46

**Indholdsfortegnelse**

---

|  | <u>Side</u> |
|--|-------------|
| <b>Påtegninger</b>                               |             |
| Ledelsespåtegning                                | 1           |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab  | 2           |
| <b>Selskabsoplysninger</b>                       |             |
| Selskabsoplysninger                              | 3           |
| <b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2025</b> |             |
| Anvendt regnskabspraksis                         | 4           |
| Resultatopgørelse                                | 9           |
| Balance  | 10          |
| Egenkapitalopgørelse                             | 12          |
| Noter  | 13          |

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for KONGENSGADE 68 A/S.

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.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2025 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 13. april 2026

### Direktion

Bent Frede Frandsen

### Bestyrelse

Claus Frandsen  
Formand

Bent Frede Frandsen

Niels Frandsen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til kapital ejeren i KONGENSGADE 68 A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for KONGENSGADE 68 A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 13. april 2026

### **Kovsted & Skovgård**

Statsautoriseret revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 38 75 16 46

Tonny Løbner

Statsautoriseret revisor  
mne28824

**Selskabsoplysninger**

---

|                        |  |
|------------------------|--|
| <b>Selskabet</b>       | KONGENSGADE 68 A/S<br>Kongensgade 68<br>6700 Esbjerg             |
|                        | Telefon: 75120288  |
|                        | CVR-nr.: 31 49 84 14   |
|                        | Regnskabsår: 1. januar - 31. december                            |
| <b>Bestyrelse</b>      | Claus Frandsen, Formand<br>Bent Frede Frandsen<br>Niels Frandsen |
| <b>Direktion</b>       | Bent Frede Frandsen  |
| <b>Revisor</b>         | Kovsted & Skovgård Statsautoriseret revisionspartnerselskab      |
| <b>Modervirksomhed</b> | BFF Holding ApS  |

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for KONGENSGADE 68 A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### 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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusiv moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen samskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af samskatningsbidrag mellem de samskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud samskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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”.

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

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

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

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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.

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 KONGENSGADE 68 A/S 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 nettorealisation sværdi.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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 nettorealisation sværdi.

### 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

### Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

| <u>Note</u>                             | <u>2025</u>      | <u>2024</u>      |
|---|------------------|------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                | <b>1.423.877</b> | <b>1.824.346</b> |
| 3 Øvrige finansielle omkostninger       | -832.139         | -1.069.123       |
| <b>Resultat før skat</b>                | <b>591.738</b>   | <b>755.223</b>   |
| Skat af årets resultat                  | -133.008         | -163.624         |
| <b>Årets resultat</b>                   | <b>458.730</b>   | <b>591.599</b>   |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b> |                  |                  |
| Overføres til overført resultat         | 458.730          | 591.599          |
| <b>Disponeret i alt</b>                 | <b>458.730</b>   | <b>591.599</b>   |

**Balance 31. december**

| <b>Aktiver</b>           |   | <u>2025</u>              | <u>2024</u>              |
|--------------------------|---|--------------------------|--------------------------|
| <u>Note</u>              |   |                          |                          |
| <b>Anlægsaktiver</b>     |   |                          |                          |
| 4                        | Investeringsejendomme                       | <u>32.000.000</u>        | <u>32.000.000</u>        |
|                          | Materielle anlægsaktiver i alt              | <u>32.000.000</u>        | <u>32.000.000</u>        |
|                          | <b>Anlægsaktiver i alt</b>                  | <b><u>32.000.000</u></b> | <b><u>32.000.000</u></b> |
| <b>Omsætningsaktiver</b> |   |                          |                          |
|                          | Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | 44.125                   | 0                        |
|                          | Andre tilgodehavender                       | <u>13.000</u>            | <u>337</u>               |
|                          | Tilgodehavender i alt                       | <u>57.125</u>            | <u>337</u>               |
|                          | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>              | <b><u>57.125</u></b>     | <b><u>337</u></b>        |
|                          | <b>Aktiver i alt</b>                        | <b><u>32.057.125</u></b> | <b><u>32.000.337</u></b> |

**Balance 31. december**

**Passiver**

| <u>Note</u>                              | <u>2025</u>       | <u>2024</u>       |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>Egenkapital</b>                       |                   |                   |
| Virksomhedskapital                       | 500.000           | 500.000           |
| Overført resultat                        | 8.429.472         | 7.970.741         |
| <b>Egenkapital i alt</b>                 | <b>8.929.472</b>  | <b>8.470.741</b>  |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>            |                   |                   |
| Hensættelser til udskudt skat            | 2.545.378         | 2.412.370         |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>      | <b>2.545.378</b>  | <b>2.412.370</b>  |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                |                   |                   |
| Gæld til realkreditinstitutter           | 16.979.389        | 17.584.994        |
| Deposita                                 | 325.356           | 318.913           |
| 5 Langfristede gældsforpligtelser i alt  | 17.304.745        | 17.903.907        |
| 5 Kortfristet del af langfristet gæld    | 592.671           | 558.867           |
| Gæld til pengeinstitutter                | 1.277.212         | 1.491.462         |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 36.788            | 3.985             |
| Gæld til tilknyttede virksomheder        | 275.887           | 277.548           |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse    | 748.250           | 612.166           |
| Anden gæld                               | 179.532           | 269.291           |
| Periodeafgrænsningsposter                | 167.190           | 0                 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt    | 3.277.530         | 3.213.319         |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>          | <b>20.582.275</b> | <b>21.117.226</b> |
| <b>Passiver i alt</b>                    | <b>32.057.125</b> | <b>32.000.337</b> |

- 1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter
- 2 Medarbejderforhold
- 6 Oplysninger om dagsværdi
- 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

## Egenkapitalopgørelse

|  | <u>Virksom-<br/>hedskapital</u> | <u>Overført re-<br/>sultat</u> | <u>I alt</u>            |
|--|---------------------------------|--------------------------------|-------------------------|
| Egenkapital 1. januar 2024               | 500.000                         | 7.379.142                      | 7.879.142               |
| Årets overførte overskud eller underskud | 0                               | 591.599                        | 591.599                 |
| Egenkapital 1. januar 2025               | 500.000                         | 7.970.741                      | 8.470.741               |
| Årets overførte overskud eller underskud | 0                               | 458.731                        | 458.731                 |
|  | <b><u>500.000</u></b>           | <b><u>8.429.472</u></b>        | <b><u>8.929.472</u></b> |

**1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af, at drive manufakturhandel i bred forstand samt ejerskab til og administration af fast ejendom, og dermed beslægtet formål.

**2. Medarbejderforhold**

|  | <u>2025</u> | <u>2024</u> |
|--|-------------|-------------|
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere | 0           | 0           |

**3. Øvrige finansielle omkostninger**

|  |                       |                         |
|--|-----------------------|-------------------------|
| Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder | 10.836                | 15.230                  |
| Andre finansielle omkostninger                     | <u>821.303</u>        | <u>1.053.893</u>        |
|  | <b><u>832.139</u></b> | <b><u>1.069.123</u></b> |

**4. Investeringsejendomme**

|   |                          |                          |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Kostpris 1. januar 2025                           | <u>30.408.809</u>        | <u>30.408.809</u>        |
| <b>Kostpris 31. december 2025</b>                 | <b><u>30.408.809</u></b> | <b><u>30.408.809</u></b> |
| Regulering til dagsværdi 1. januar 2025           | <u>1.591.191</u>         | <u>1.591.191</u>         |
| <b>Regulering til dagsværdi 31. december 2025</b> | <b><u>1.591.191</u></b>  | <b><u>1.591.191</u></b>  |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025</b>    | <b><u>32.000.000</u></b> | <b><u>32.000.000</u></b> |

Selskabets investeringsejendomme består af butik og beboelse på i alt 1.332 m<sup>2</sup> beliggende i Esbjerg.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser.

Den anvendte afkastmodel, som har været anvendt konsistent i mange år, indeholder følgende hovedelementer:

- Aktuel lejeindtægt
- +/- Reguleringer til lejen
- Vedligeholdelsesomkostninger
- Driftsomkostninger

## Noter

### 4. Investeringsejendomme (fortsat)

- Administration
- = Reguleret driftsresultat
- / Afkastprocent
- = Bruttoværdi

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

|   | <u>31/12 2025</u> |
|---|-------------------|
| Afkastkrav, bolig, beliggenhed (land, landsdel, region e.l.) (%)                | 5,25              |
| Afkastkrav, erhverv, beliggenhed (land, landsdel, region e.l.) (%)              | 6,5               |
| Tomgangsprocent, bolig, beliggenhed (land, landsdel, region e.l.) (%)           | 0                 |
| Tomgangsprocent, erhverv, beliggenhed (land, landsdel, region e.l.) (%)         | 0                 |
| <br>  |                   |
| Boligejendomme er fastsat til en gennemsnitlig værdi på (kr/m <sup>2</sup> )    | 16.800            |
| Erhvervsejendomme er fastsat til en gennemsnitlig værdi på (kr/m <sup>2</sup> ) | 27.700            |

#### Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 32.000x t.kr. pr. 31. december 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 pr. ejendom vil dagsværdien falde med 1.270 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 1.334 t.kr.

### 5. Gældsforpligtelser

|                                | <u>Gæld i alt</u><br><u>31/12 2025</u> | <u>Kortfristet</u><br><u>del af lang-</u><br><u>fristet gæld</u> | <u>Langfristet</u><br><u>gæld</u><br><u>31/12 2025</u> | <u>Restgæld</u><br><u>efter 5 år</u> |
|--------------------------------|--|--|--|--------------------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 17.572.060                             | 592.671  | 16.979.389   | 14.487.376                           |
| Deposita                       | 325.356                                | 0  | 325.356  | 0                                    |
|                                | <u>17.897.416</u>                      | <u>592.671</u>   | <u>17.304.745</u>                                      | <u>14.487.376</u>                    |

### 6. Oplysninger om dagsværdi

|                             | <u>Grunde og</u><br><u>bygninger</u> |
|-----------------------------|--------------------------------------|
| Dagsværdi 31. december 2025 | <u>32.000.000</u>                    |

**7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 17.572 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør 32.000 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 5.766 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

**8. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.****Sambeskatning**

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med BFF Holding ApS, CVR-nr. 31498694, som er administrationsselskab 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 kilde-skat på renter, royalties og udbytter.