

Feldholm Ejendomme ApS

Odensevej 40, 5772 Kværndrup

CVR-nr. 41 92 54 34

Årsrapport

1. januar - 31. december 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. januar 2026.

Lennarth Michael Stokholm Hansen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2025	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for Feldholm Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min 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.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2025 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kværndrup, den 30. januar 2026

Direktion

Lennarth Michael Stokholm Hansen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i Feldholm Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Feldholm Ejendomme ApS 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 revisorers 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.

København, den 30. januar 2026

Grant Thornton

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Morten Grønbek

statsautoriseret revisor
mne34491

Selskabsoplysninger

Selskabet

Feldholm Ejendomme ApS
Odensevej 40
5772 Kværndrup

CVR-nr.: 41 92 54 34
Stiftet: 8. december 2020
Hjemsted: Faaborg-Midtfyn
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
5. regnskabsår

Direktion

Lennarth Michael Stokholm Hansen

Revisor

Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab
Lautrupsgade 11
2100 København Ø

Modervirksomhed

LMSH Holding ApS,
5772 Kværndrup

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er køb, salg og udlejning af fast ejendom samt anden efter direktionens skøn beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Der har i regnskabsåret ikke været usikkerhed ved indregning eller måling.

Usædvanlige forhold

Der har i regnskabsåret ikke været nogle usædvanlige forhold.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

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

Årets ordinære resultat efter skat udgør -71 t.kr. mod 35 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat som forventet.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Feldholm Ejendomme 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.

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.

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 lejeindtægter samt andre eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 18.

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

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler.

Værdiregulering af investeringsejendomme

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

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger

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 sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte 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. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav, der er fastsat af en eksterne valuarers bedømmelser af markedsniveauet. 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”.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Feldholm Ejendomme 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.

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.

Gældsforpligtelser

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 tilknyttede virksomheder, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	2025 kr.	2024 t.kr.
Bruttofortjeneste	44.003	30
Værdiregulering af investeringsejendomme	-134.654	34
Driftsresultat	-90.651	64
Andre finansielle indtægter	39	0
2 Øvrige finansielle omkostninger	0	-20
Resultat før skat	-90.612	44
3 Skat af årets resultat	19.934	-9
Årets resultat	-70.678	35
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	35
Disponeret fra overført resultat	-70.678	0
Disponeret i alt	-70.678	35

Balance 31. december**Aktiver**

<u>Note</u>	2025 kr.	2024 t.kr.
Anlægsaktiver		
4 Investeringsejendomme	1.357.000	1.320
Materielle anlægsaktiver i alt	1.357.000	1.320
Anlægsaktiver i alt	1.357.000	1.320
Omsætningsaktiver		
Andre tilgodehavender	42.913	0
Tilgodehavender i alt	42.913	0
Likvide beholdninger	112.954	103
Omsætningsaktiver i alt	155.867	103
Aktiver i alt	1.512.867	1.423

Balance 31. december**Passiver**

<u>Note</u>	2025 kr.	2024 t.kr.
Egenkapital		
Virksomhedskapital	40.000	40
Overført resultat	276.205	347
Egenkapital i alt	316.205	387
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	59.248	88
Hensatte forpligtelser i alt	59.248	88
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	457.021	492
Deposita	21.292	20
5 Langfristede gældsforpligtelser i alt	478.313	512
5 Kortfristet del af langfristet gæld	15.854	15
Leverandører af varer og tjenesteydelser	224.567	10
Gæld til tilknyttet virksomhed	408.991	407
Skyldig selskabsskat til tilknyttet virksomhed	9.689	4
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	659.101	436
Gældsforpligtelser i alt	1.137.414	948
Passiver i alt	1.512.867	1.423

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

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. januar 2024	40.000	312.133	352.133
Årets overførte overskud eller underskud	0	34.749	34.749
Egenkapital 1. januar 2025	40.000	346.882	386.882
Årets overførte overskud eller underskud	0	-70.678	-70.678
	40.000	276.204	316.204

Noter

	2025 kr.	2024 t.kr.
1. Medarbejderforhold		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>1</u>
Selskabet har ikke ansatte udover direktøren, som ikke har været aflønnet i året.		
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>0</u>	<u>20</u>
	<u>0</u>	<u>20</u>
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	9.689	2
Årets regulering af udskudt skat	<u>-29.623</u>	<u>7</u>
	<u>-19.934</u>	<u>9</u>

Noter

	31/12 2025 kr.	31/12 2024 t.kr.
4. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2025	916.039	916
Tilgang i årets løb	<u>171.654</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2025	<u>1.087.693</u>	<u>916</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2025	403.961	370
Årets regulering til dagsværdi	<u>-134.654</u>	<u>34</u>
Regulering til dagsværdi 31. december 2025	<u>269.307</u>	<u>404</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	<u>1.357.000</u>	<u>1.320</u>

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. Afkastsatsen for 2025 er 5,75 % (afkastsatsen i 2024 var 6,25 %)

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 1.357 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 109 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 129 t.kr.

5. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2025 kr.	Kortfristet del af lang- fristet gæld kr.	Langfristet gæld 31/12 2025 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	472.875	15.854	457.021	410.390
Deposita	<u>21.292</u>	<u>0</u>	<u>21.292</u>	<u>0</u>
	<u>494.167</u>	<u>15.854</u>	<u>478.313</u>	<u>410.390</u>

Noter**6. Oplysninger om dagsværdi**

	Investerings- ejendomme
	kr.
Dagsværdi 31. december 2025	<u>1.357.000</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>-134.654</u>

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har kautioneret for alt mellemværende med pengeinstitutter i Paick Entreprise ApS
Gæld til pengeinstitutter pr. statusdag er 0 kr.

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

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med LMSH Holding ApS, CVR-nr. 31284805, 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 kildebeskat på renter, royalties og udbytter.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.