

## K.A. Ejendomsselskab A/S

Jespersvej 35  
8700 Horsens

CVR-nr. 11 96 95 34

## Årsrapport for 2025

Opstillet uden revision eller review

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 12/03 2026

---

Peter Hald  
dirigent



## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2025	8
Balance pr. 31. december 2025	9
Egenkapitalopgørelse	11
Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 2025	12
Noter	13

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

K.A. Ejendomsselskab A/S  
Jespersvej 35  
8700 Horsens

CVR-nr.: 11 96 95 34  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2025  
Hjemsted: Horsens

### Bestyrelse

Peter Hald  
Kim Aksel Hald  
Henning Hald  
Mogens Hald

### Direktion

Henning Hald, direktør

### Revisor

Roesgaard  
Godkendt Revisionsaktieselskab  
Sønderbrogade 16  
8700 Horsens

### Pengeinstitut

Sydbank  
Søndergade 18-20  
8700 Horsens

## Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for K.A. Ejendomsselskab A/S.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 12. marts 2026

## Direktion

Henning Hald  
direktør

## Bestyrelse

Peter Hald

Kim Aksel Hald

Henning Hald

Mogens Hald

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### Til kapitalejeren i K.A. Ejendomsselskab A/S

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

Årsrapporten omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse 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 årsrapporten 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.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, 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 årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Horsens, den 12. marts 2026

### Roesgaard

Godkendt Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 37 54 31 28

Britta Kristensen  
registreret revisor  
mne11182

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K.A. Ejendomsselskab A/S for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten for 2025 er aflagt i kr.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

#### *Overgang fra ÅRL § 41 til investeringsejendomme*

Selskabets ejendomme har til og med regnskabsåret 2024 været indregnet som "grunde og bygninger" og målt efter årsregnskabslovens § 41.

Med virkning pr. 01.01.2025 er regnskabspraksis ændret, således at ejendommene, der opfylder definitionen af investeringsejendomme, fremover indregnes og måles som investeringsejendomme efter årsregnskabslovens § 38 til dagsværdi.

Ændringen er gennemført som følge af, at måling efter årsregnskabslovens § 41 ikke længere kan anvendes.

Ændringen i regnskabspraksis medfører, at værdireguleringer fremover indregnes i resultatopgørelsen, mens afskrivninger på ejendommene ikke længere indregnes. Sammenligningstal for 2024 er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning i form af lejeindtægter med fradrag af andre eksterne omkostninger.

#### Huslejeindtægter

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

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

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring og skatter mv., der afholdes i forbindelse med udlejning af ejendomme, som indgår i omsætningen.

I posten indgår ydermere administrationsomkostninger.

#### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

#### 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 mv.

#### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som 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 poster direkte i egenkapitalen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2025 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

#### Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

## 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 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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

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, der med balancedagens 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

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder, deposita samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

### Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme fordelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider og selskabets likvider ved årets begyndelse og slutning.

#### Pengestrømme fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som selskabets resultatet reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt selskabsskat.

#### Pengestrømme fra investeringsaktivitet

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af materielle anlægsaktiver.

#### Pengestrømme fra finansieringsaktivitet

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af selskabets aktiekapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån og afdrag på rentebærende gæld.

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2025**

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>2.196.999</b>	<b>2.119.543</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver	4	<u>14.981.682</u>	<u>(624.602)</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>17.178.681</b>	<b>1.494.941</b>
Finansielle indtægter	5	13.127	45.783
Finansielle omkostninger	6	<u>(33.350)</u>	<u>(137.396)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>17.158.458</b>	<b>1.403.328</b>
Skat af årets resultat	7	<u>(1.255.185)</u>	<u>(446.173)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>15.903.273</u></b>	<b><u>957.155</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte		2.000.000	1.500.000
Overført resultat		<u>13.903.273</u>	<u>(542.845)</u>
		<b><u>15.903.273</u></b>	<b><u>957.155</u></b>

**Balance pr. 31. december 2025**

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsjendomme	8	<u>29.500.000</u>	<u>14.518.318</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>29.500.000</b></u>	<u><b>14.518.318</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>29.500.000</b></u>	<u><b>14.518.318</b></u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		2.023	55.886
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		500.724	0
Andre tilgodehavender		0	1.346
Periodeafgrænsningsposter		<u>0</u>	<u>3.100</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>502.747</b></u>	<u><b>60.332</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>718.308</b></u>	<u><b>2.157.522</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>1.221.055</b></u>	<u><b>2.217.854</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><b>30.721.055</b></u>	<u><b>16.736.172</b></u>

**Balance pr. 31. december 2025**

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		1.000.000	1.000.000
Overført resultat		20.217.427	6.314.155
Foreslået udbytte for regnskabsåret		<u>2.000.000</u>	<u>1.500.000</u>
<b>Egenkapital</b>	9	<b><u>23.217.427</u></b>	<b><u>8.814.155</u></b>
Hensættelse til udskudt skat	10	<u>5.759.452</u>	<u>4.919.055</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>5.759.452</u></b>	<b><u>4.919.055</u></b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		26.500	18.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	1.410.735
Skyldigt sambeskatningsbidrag		414.788	315.084
Anden gæld		290.776	267.460
Deposita		<u>1.012.112</u>	<u>991.683</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.744.176</u></b>	<b><u>3.002.962</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>1.744.176</u></b>	<b><u>3.002.962</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>30.721.055</u></b>	<b><u>16.736.172</u></b>
Hovedaktivitet	1		
Andre usædvanlige forhold i årsrapporten	2		
Personaleomkostninger	3		
Eventualforpligtelser og andre forpligtelser	11		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Virk- somheds- kapital</u>	<u>Reserve for opskrivninger</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået ud- bytte for regnskabs- året</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2025	1.000.000	923.891	5.390.263	1.500.000	8.814.154
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	<u>0</u>	<u>(923.891)</u>	<u>923.891</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Korrigeret egenkapital 1. januar 2025	1.000.000	0	6.314.154	1.500.000	8.814.154
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	(1.500.000)	(1.500.000)
Årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>13.903.273</u>	<u>2.000.000</u>	<u>15.903.273</u>
<b>Egenkapital 31. december 2025</b>	<b><u>1.000.000</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>20.217.427</u></b>	<b><u>2.000.000</u></b>	<b><u>23.217.427</u></b>

## Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 2025

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
Årets resultat		15.903.273	957.155
Reguleringer	12	(13.706.274)	1.162.388
Ændring i driftskapital	13	<u>110.553</u>	<u>(36.018)</u>
<b>Pengestrømme fra drift før finansielle poster</b>		<b>2.307.552</b>	<b>2.083.525</b>
Renteindbetalinger og lignende		13.127	45.783
Renteudbetalinger og lignende		<u>(33.350)</u>	<u>(137.396)</u>
<b>Pengestrømme fra ordinær drift</b>		<b>2.287.329</b>	<b>1.991.912</b>
Betalt selskabsskat		<u>(315.084)</u>	<u>(285.956)</u>
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>		<b><u>1.972.245</u></b>	<b><u>1.705.956</u></b>
Udlån tilknyttede virksomheder		<u>(500.724)</u>	<u>0</u>
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>		<b><u>(500.724)</u></b>	<b><u>0</u></b>
Tilbagebetaling af gæld tilknyttede virksomheder		(1.410.735)	(1.610.032)
Betalt udbytte		<u>(1.500.000)</u>	<u>0</u>
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>		<b><u>(2.910.735)</u></b>	<b><u>(1.610.032)</u></b>
<b>Ændring i likvider</b>		<b>(1.439.214)</b>	<b>95.924</b>
Likvider 1. januar 2025		<u>2.157.522</u>	<u>2.061.598</u>
<b>Likvider 31. december 2025</b>		<b><u>718.308</u></b>	<b><u>2.157.522</u></b>
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		<u>718.308</u>	<u>2.157.522</u>
<b>Likvider 31. december 2025</b>		<b><u>718.308</u></b>	<b><u>2.157.522</u></b>

## Noter

### 1 Hovedaktivitet

Selskabets vigtigste forretningsområder er udlejning af ejendomme.

### 2 Andre usædvanlige forhold i årsrapporten

Selskabets ejendomme har til og med regnskabsåret 2024 været indregnet som "grunde og bygninger" og målt efter årsregnskabslovens § 41.

Med virkning pr. 01.01.2025 er regnskabspraksis ændret, således at ejendommene, der opfylder definitionen af investeringsejendomme, fremover indregnes og måles som investeringsejendomme efter årsregnskabslovens § 38 til dagsværdi.

Ændringen er gennemført som følge af, at måling efter årsregnskabslovens § 41 ikke længere kan anvendes.

Ændringen i regnskabspraksis medfører, at værdireguleringer fremover indregnes i resultatopgørelsen, mens afskrivninger på ejendommene ikke længere indregnes.

Sammenligningstal for 2024 er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
<b>3 Personaleomkostninger</b>		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>4 Værdireguleringer af investeringsaktiver</b>		
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	<u>14.981.682</u>	<u>(624.602)</u>
Værdiregulering investeringsejendomme	<u>14.981.682</u>	<u>(624.602)</u>
<b>Værdireguleringer af investeringsaktiver i alt</b>	<u>14.981.682</u>	<u>(624.602)</u>

## Noter

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	kr.	kr.
<b>5 Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	<u>13.127</u>	<u>45.783</u>
	<b><u>13.127</u></b>	<b><u>45.783</u></b>
<b>6 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	33.011	137.221
Andre finansielle omkostninger	<u>339</u>	<u>175</u>
	<b><u>33.350</u></b>	<b><u>137.396</u></b>
<b>7 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	414.788	315.084
Årets udskudte skat	3.360.141	131.089
Regulering af skat vedrørende tidligere år	<u>(2.519.744)</u>	<u>0</u>
	<b><u>1.255.185</u></b>	<b><u>446.173</u></b>
<b>8 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		
		<b><u>Investerings- ejendomme</u></b>
Kostpris 1. januar 2025		<u>25.324.094</u>
Kostpris 31. december 2025		<u>25.324.094</u>
Værdireguleringer 1. januar 2025		(10.805.776)
Årets værdireguleringer		<u>14.981.682</u>
Værdireguleringer 31. december 2025		<u>4.175.906</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025</b>		<b><u>29.500.000</u></b>

## Noter

### 8 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

#### Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Dagsværdien af investeringsejendomme er fastsat på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene, der korrigeres for tomgang for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv. Herefter fratrækkes forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger.

Selskabets investeringsejendomme består af lager- og industribygninger med kontor. Ejendommene er beliggende i Horsens.

For erhvervsejendommene vurderes det gennemsnitlige driftsafkast at udgøre 2.197 tkr., hvilket bygger på en gennemsnitlig årlig leje på 2.370 tkr, svarende til 697 kr. pr. kvadratmeter, årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse og administration på 173 tkr., samt en belægningsprocent på 100 %.

Ved beregning er der anvendt et afkastkrav før skat i intervallet 7,00 % - 8,00 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommestypen, ejendommenes beliggenhed mv. Afkastkravet på 7,00 % - 8,00 %, svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme i området.

#### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Driftsomkostningerne udgør 3 - 6 % af lejeindtægterne.

Vedligeholdelsesomkostninger udgør 2 - 5 % af lejeindtægterne.

Administrationsomkostningerne udgør 1 - 3 % af lejeindtægterne.

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdivurderingen pr. 31. december 2025 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 7,00 % - 8,00 %. Det gennemsnitlige afkast kan opgøres til 7,50 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

	<u>(0,5)%</u>	<u>Basis</u>	<u>0,5 %</u>
	kr.	kr.	kr.
Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav			
Afkastprocent	<u>7,0</u>	<u>7,5</u>	<u>8,0</u>
Dagsværdi	<u>31.607.000</u>	<u>29.500.000</u>	<u>27.656.000</u>
Ændring i dagsværdi	<u>2.107.000</u>	<u>0</u>	<u>(1.844.000)</u>

## Noter

### 9 Egenkapital

Virksomhedskapitalen består af 1.000 aktier à nominelt kr. 1.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	kr.	kr.
<b>10 Hensættelse til udskudt skat</b>		
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2025	4.919.055	4.787.966
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	<u>840.397</u>	<u>131.089</u>
<b>Hensættelse til udskudt skat 31. december 2025</b>	<u><b>5.759.452</b></u>	<u><b>4.919.055</b></u>
 <b>Hensættelse til udskudt skat vedrører:</b>		
Materielle anlægsaktiver	<u>5.759.452</u>	<u>4.919.055</u>
	<u><b>5.759.452</b></u>	<u><b>4.919.055</b></u>

Udskudt skat er afsat med 22,0% svarende til den aktuelle skattesats.

### 11 Eventualforpligtelser og andre forpligtelser

#### Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet K.A. Finans A/S og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen.

Der påhviler selskabet en momsreguleringsforpligtelse på t.kr. 167 pr. 31. december 2025.

#### Andre forpligtelser

Selskabet har indgået sædvanlige leverandørforpligtelser.

## Noter

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	kr.	kr.
<b>12 Pengestrømsopgørelse - reguleringer</b>		
Finansielle indtægter	(13.127)	(45.783)
Finansielle omkostninger	33.350	137.396
Værdireguleringer af investeringsaktiver	(14.981.682)	624.602
Skat af årets resultat	<u>1.255.185</u>	<u>446.173</u>
	<b><u>(13.706.274)</u></b>	<b><u>1.162.388</u></b>
<b>13 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital</b>		
Ændring i tilgodehavender	58.309	(41.886)
Ændring i leverandører mv.	<u>52.244</u>	<u>5.868</u>
	<b><u>110.553</u></b>	<b><u>(36.018)</u></b>

**Noter**