





# **Bolig+ København IV ApS**

Kalvebod Brygge 39, 4., 1560 København V

CVR-nr. 41 51 60 54

## **Årsrapport 2025**

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 4. marts 2026

Dirigent:

.....  
Thomas Esben Khan



## 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>7</b>
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11



**Bolig+ København IV ApS**  
Årsrapport 2025



## Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Bolig+ København IV 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.

København, den 4. marts 2026

Direktion:

---

Thomas Esben Khan  
direktør

Bestyrelse:

---

Thomas Esben Khan

---

Jeppe Prehn Lassen



**Bolig+ København IV ApS**  
Årsrapport 2025



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i Bolig+ København IV ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Bolig+ København IV 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 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.

#### 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 regnskabsbrugerne 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.



**Bolig+ København IV ApS**  
Årsrapport 2025



## 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.

Odense, den 4. marts 2026  
EY Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28

Morten Schougaard Sørensen  
statsaut. revisor  
mne32129



**Ledelsesberetning**



**Oplysninger om virksomheden**

Navn	Bolig+ København IV ApS
Adresse, postnr. by	Kalvebod Brygge 39, 4., 1560 København V
CVR-nr.	41 51 60 54
Stiftet	10. juli 2020
Hjemstedskommune	København
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Bestyrelse	Thomas Esben Khan Jeppe Prehn Lassen
Direktion	Thomas Esben Khan, Direktør
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Cortex Park Vest 3, 5230 Odense M



**Ledelsesberetning**



**Beretning**



**Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at erhverve og drive fast ejendom samt anden virksomhed, der står i forbindelse hermed.



**Usikkerhed ved indregning og måling**

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

Vi henviser til note 6 for yderligere beskrivelse af forudsætningerne for værdiansættelsen.



**Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2025 udviser et overskud på 8.795.577 kr. mod et overskud på 2.584.810 kr. sidste år, og selskabets balance pr. 31. december 2025 udviser en egenkapital på 38.911.763 kr.

Ledelsen anser årets resultat som værende tilfredsstillende.



**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.	2025	2024
	<b>Bruttofortjeneste</b>	3.327.771	3.109.161
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	8.500.000	900.000
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	11.827.771	4.009.161
3	Finansielle indtægter	29.012	25.853
4	Finansielle omkostninger	-573.418	-717.229
	<b>Resultat før skat</b>	11.283.365	3.317.785
5	Skat af årets resultat	-2.487.788	-732.975
	<b>Årets resultat</b>	<u>8.795.577</u>	<u>2.584.810</u>

## Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	3.500.000	0
Overført resultat	<u>5.295.577</u>	<u>2.584.810</u>
	<u>8.795.577</u>	<u>2.584.810</u>



Årsregnskab 1. januar - 31. december



**Balance**

Note	kr.	2025	2024
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
6	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
	Investeringsejendomme	90.100.000	81.600.000
		<u>90.100.000</u>	<u>81.600.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>90.100.000</u>	<u>81.600.000</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.643.129	0
	Andre tilgodehavender	206.760	290.237
	Periodeafgrænsningsposter	0	8.184
		<u>1.849.889</u>	<u>298.421</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>1.038.729</u>	<u>1.377.276</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>2.888.618</u>	<u>1.675.697</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>92.988.618</u>	<u>83.275.697</u>



Årsregnskab 1. januar - 31. december



**Balance**

Note	kr.	2025	2024
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
7	Selskabskapital	40.001	40.001
	Overført resultat	35.371.762	30.076.185
	Foreslået udbytte	3.500.000	0
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>38.911.763</b>	<b>30.116.186</b>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
	Udskudt skat	3.647.640	1.777.640
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>3.647.640</b>	<b>1.777.640</b>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
8	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til realkreditinstitutter	48.102.365	48.411.423
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	877.455
	Deposita	1.466.548	1.434.128
		<b>49.568.913</b>	<b>50.723.006</b>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
8	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	299.591	276.507
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	85.718	100.829
	Skyldig selskabsskat	339.788	236.975
	Anden gæld	135.205	44.554
		<b>860.302</b>	<b>658.865</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>50.429.215</b>	<b>51.381.871</b>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>92.988.618</b>	<b>83.275.697</b>

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



Årsregnskab 1. januar - 31. december



### Egenkapitaloppgørelse

kr.	Selskapskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	40.001	27.491.375	0	27.531.376
Overført via resultatdisponering	0	2.584.810	0	2.584.810
<b>Egenkapital 1. januar 2025</b>	40.001	30.076.185	0	30.116.186
Overført via resultatdisponering	0	5.295.577	3.500.000	8.795.577
<b>Egenkapital 31. december 2025</b>	<u>40.001</u>	<u>35.371.762</u>	<u>3.500.000</u>	<u>38.911.763</u>



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

**Noter**



Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Bolig+ København IV 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.

Nettoomsætningen omfatter lejeindtægter og indregnes på et periodiseret grundlag.

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.

##### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration 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.

##### **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 efter en DCF-model baseret på de forventede fremtidige pengestrømme fra investeringsejendommen samt en markedsbaseret WACC.



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

**Noter**

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### **Tilgodehavender**

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender.

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Likvider**

Likvider omfatter 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

#### 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 nettorealiseringsværdien.

#### 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**



**Personaleomkostninger**

Virksomheden har ingen ansatte.

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

**Finansielle indtægter**

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	20.585	0
Andre finansielle indtægter	<u>8.427</u>	<u>25.853</u>
	<u>29.012</u>	<u>25.853</u>

**Finansielle omkostninger**

Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	0	105.474
Andre finansielle omkostninger	<u>573.418</u>	<u>611.755</u>
	<u>573.418</u>	<u>717.229</u>

**Skat af årets resultat**

Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst  
Årets regulering af udskudt skat

617.788	534.975
<u>1.870.000</u>	<u>198.000</u>
<u>2.487.788</u>	<u>732.975</u>

**Materielle anlægsaktiver**

Investerings-  
ejendomme

kr.

Kostpris 1. januar 2025	73.519.820
Kostpris 31. december 2025	73.519.820
Opskrivninger 1. januar 2025	8.080.180
Årets værdireguleringer	8.500.000
Opskrivninger 31. december 2025	16.580.180
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025</b>	<b>90.100.000</b>

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

#### **Investerings ejendomme**

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 ved tilbagediskontering af de forventede fremtidige pengestrømme med en relevant diskonteringsfaktor. Forventede fremtidige pengestrømme er baseret på ledelsesgodkendte budgetter for de kommende 10 år. Diskonteringsfaktoren udgør den risikofrie rente og et risikotillæg for den enkelte ejendom. Selskabet har i regnskabsåret opgjort dagsværdien af Investeringsejendomme efter en DCF-model, hvor man tidligere har benyttet en afkastbaseret model. Det vurderes at DCF-modellen er mere retvisende i relation til ejendommens forventede fremtidige pengestrømme, herunder forskelle i lejeniveauer, driftsomkostninger og udvikling over tid. Ledelsen vurderer, at DCF modellen giver en mere retvisende opgørelse af dagsværdien.



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### **Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi**

Selskabet ejer en beboelsesejendom beliggende i Helsingør, med et boligareal på 2.732 kvm bolig. Ejendommen er værdiansat på baggrund af en DCF-model med en budgetperiode på 10 år samt en terminalværdi.

WACC udgør 6,50 % (2024: 6,63 %) og er baseret på et afkast på 4,50 % tillagt inflation på 2,00 %. Værdiansættelsen er baseret på en gennemsnitlig leje i startåret på 1.697 kr. pr. kvm (2024: 1.653 kr. pr. kvm.), svarende til den aktuelle leje. I værdiansættelsen er taget højde for, at markedslejen er vurderet til 1.773 kr. og at lejen over 5 år gradvist ventes reguleret til markedsleje i takt med udskiftning af lejere. De forventede driftsomkostninger udgør 268 kr. pr. kvm (2024: 297 kr. pr. kvm), hvor vedligeholdelse er afsat med 40 kr. pr. kvm. (2024: 50 kr. pr. kvm.)

I 2025 udgør den samlede tomgang 2 % (2024: 2%). Den langsigtede tomgang forventes at være 0 %. Dagsværdien pr. kvadratmeter udgør 33 t.kr. pr. kvm (2024: 30 t.kr. pr. kvm.).

Værdiansættelsen af investeringsejendommen er foretaget på baggrund af dagsværdiniveau 3.

Dagsværdien svarer til værdiansættelsen i henhold til vurderingsrapport fra ekstern ejendomsmægler/valuar.

#### **Følsomhedsanalyse**

Dagsværdien af Investeringsejendommen udgør 90.100 t.kr. Den opgjorte dagsværdi er følsom over for ændringer i forudsætningerne. Såfremt WACC øges med 0,25 %, reduceres værdien med 4.747 t.kr., og hvis WACC reduceres med 0,25 %, øges værdien med DKK 5.305 t.kr.



**Selskabskapital**

Selskabskapitalen har udviklet sig således de seneste 5 år:

kr.	<u>2025</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Saldo primo	40.001	40.001	40.001	40.001	40.000
Kapitalforhøjelse	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>1</u>
	<u>40.001</u>	<u>40.001</u>	<u>40.001</u>	<u>40.001</u>	<u>40.001</u>

**Langfristede gældsforpligtelser**

kr.	<u>Gæld i alt 31/12 2025</u>	<u>Kortfristet andel</u>	<u>Langfristet andel</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	48.401.956	299.591	48.102.365	47.036.841
Deposita	1.466.548	0	1.466.548	0
	<u>49.868.504</u>	<u>299.591</u>	<u>49.568.913</u>	<u>47.036.841</u>



Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

**Andre økonomiske forpligtelser**

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

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 48.402 t.kr. er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør 90.100 t.kr.