

**B.F. Knudsminde ApS**  
**Knudsminde 7 A, 8300 Odder**

**Årsrapport for 2025**

(12. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 19. februar 2026

---

Bent Pedersen  
dirigent

CVR-nr. 36 48 71 94

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for B.F. Knudsminde ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odder, den 19. februar 2026

### Direktion

Bent Pedersen  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejeren i B.F. Knudsminde ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for B.F. Knudsminde ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten 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 vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden 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 virksomhedens 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, virksomheden 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.

Odder, den 19. februar 2026

**christensen & kjær**

statsautoriseret revisionsaktieselskab

CVR-nr. 28 32 01 24

Henrik Rysgaard Christensen

Statsautoriseret revisor

mne26692

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

B.F. Knudsminde ApS  
Knudsminde 7A  
8300 Odder

CVR-nr.: 36487194

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2025

Hjemsted: Odder

### Direktion

Bent Pedersen, direktør

### Revisor

christensen & kjær  
statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr.: 28320124  
Rosengade 4  
8300 Odder

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er køb og salg af aktier og anparter i andre selskaber, investering i øvrige værdipapirer, investering og udlejning i fast ejendom samt anden efter direktionens skøn hermed beslægtet virksomhed.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme optages til skønnede dagsværdier baseret på skøn over investors afkastkrav.

Det anvendte skøn over afkastkravet er baseret på ledelsens erfaring på ejendomsmarkedet og ledelsens bedste skøn er foretaget under hensyn til ejendommens beliggenhed, vedligeholdelse, lejeniveau samt andre regnskabsmæssige forhold ved regnskabsårets udløb.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2025 udviser et underskud på kr. 229.143, og selskabets balance pr. 31. december 2025 udviser en egenkapital på kr. 5.845.858.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for B.F. Knudsminde ApS for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2025 er aflagt i kr.

### 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.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af ejendommens omkostninger og andre eksterne omkostninger.

#### Lejeindtægter

Omsætningen omfatter lejeindtægter fra udlejning af ejendomme. Lejeindtægter indtægtsføres for perioden som vedrører regnskabsåret.

#### Ejendommens omkostninger

Ejendommens omkostninger er omkostninger der direkte vedrører ejendommene.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendomme og administration.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

### 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, amortisering af realkreditlån 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 posteringer direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

#### *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.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af opførelsen af investeringsejendomme indregnes i kostprisen i opførelsesperioden.

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

## Anvendt regnskabspraksis

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

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.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af 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 eller gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

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

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitut.

## Anvendt regnskabspraksis

### Egenkapital

#### Udbytte

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

#### 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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 nettorealisationseværdi.

#### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld 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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

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

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>557.640</b>	<b>536.613</b>
Personaleomkostninger	1	<u>-146.000</u>	<u>-78.000</u>
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>411.640</b>	<b>458.613</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	<u>-512.953</u>	<u>0</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-101.313</b>	<b>458.613</b>
Finansielle indtægter		1.538	3.797
Finansielle omkostninger	3	<u>-194.029</u>	<u>-148.966</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-293.804</b>	<b>313.444</b>
Skat af årets resultat		<u>64.661</u>	<u>-68.912</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-229.143</u></b>	<b><u>244.532</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>-229.143</u>	<u>244.532</u>
		<b><u>-229.143</u></b>	<b><u>244.532</u></b>

**Balance 31. december**

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		<u>11.000.000</u>	<u>11.200.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<u>11.000.000</u>	<u>11.200.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>11.000.000</u>	<u>11.200.000</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>697.757</u>	<u>1.010.721</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>697.757</u>	<u>1.010.721</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u>11.697.757</u></u>	<u><u>12.210.721</u></u>

**Balance 31. december**

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		200.000	200.000
Overført resultat		<u>5.645.858</u>	<u>5.875.001</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>5.845.858</u></b>	<b><u>6.075.001</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		<u>676.663</u>	<u>788.140</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>676.663</u></b>	<b><u>788.140</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		2.160.651	2.354.494
Deposita		<u>137.200</u>	<u>143.072</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b><u>2.297.851</u></b>	<b><u>2.497.566</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	195.900	212.100
Modtagne forudbetalinger fra lejere		103.776	98.205
Leverandører af varer og tjenesteydelser		6.201	4.432
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.443.832	2.380.268
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		843	845
Selskabsskat		46.816	67.540
Anden gæld		<u>80.017</u>	<u>86.624</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>2.877.385</u></b>	<b><u>2.850.014</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>5.175.236</u></b>	<b><u>5.347.580</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>11.697.757</u></b>	<b><u>12.210.721</u></b>
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

**Egenkapitalopgørelse**

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2025	200.000	5.875.001	6.075.001
Årets resultat	0	-229.143	-229.143
<b>Egenkapital 31. december 2025</b>	<b>200.000</b>	<b>5.645.858</b>	<b>5.845.858</b>

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	200.000	5.630.469	5.830.469
Årets resultat	0	244.532	244.532
<b>Egenkapital 31. december 2024</b>	<b>200.000</b>	<b>5.875.001</b>	<b>6.075.001</b>

## Noter

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	kr.	kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	<u>146.000</u>	<u>78.000</u>
	<u><b>146.000</b></u>	<u><b>78.000</b></u>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2 Værdireguleringer af investeringsaktiver</b>		
Værdireg. af inv.ejd. som følge af ændring i drift	<u>-512.953</u>	<u>0</u>
<b>Værdiregulering investeringsejendomme</b>	<u><b>-512.953</b></u>	<u><b>0</b></u>
	<u><b>-512.953</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	134.399	87.262
Andre finansielle omkostninger	<u>59.630</u>	<u>61.704</u>
	<u><b>194.029</b></u>	<u><b>148.966</b></u>

## Noter

### 4 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investeringsejendomme
Kostpris 1. januar 2025	12.703.232
Tilgang i årets løb	<u>312.952</u>
Kostpris 31. december 2025	<u>13.016.184</u>
Værdireguleringer 1. januar 2025	-1.503.231
Årets værdireguleringer	<u>-512.953</u>
Værdireguleringer 31. december 2025	<u>-2.016.184</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025</b>	<b><u><u>11.000.000</u></u></b>

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

Selskabets investeringsejendomme i 2025 består af 2 ejerlejligheder og 5 ejendomme, klassificeret til privat og erhvervmæssig udlejning. Investeringsejendommene er jfr. beskrivelsen under anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af afkastbaseret model. Afkastkravet er fastsat for de enkelte lejemaal til 5,0% - 8,0%.

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendomme. Forventede drifts- administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den derefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

## Noter

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

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabets ejendomme måles til dagsværdi, som for de enkelte ejendomme opgøres på baggrund af en række forudsætninger herunder forventet normalindtjening samt forventet afkastkrav. Der er en naturlig usikkerhed forbundet med måling af dagsværdien af ejendomme, da forudsætningerne er baseret på skøn, og markedet udvikler sig løbende.

På markedsværdi vurdering pr. 31. december 2025 er der anvendt en individuelt fastsat afkastkrav på 5,0% - 8,0%. Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdiregulering i resultatopgørelsen.

	<u>-0,5%</u>	<u>Basis</u>	<u>0,5 %</u>
	kr.	kr.	kr.
Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav			
Afkastprocent	<u>6,6</u>	<u>7,1</u>	<u>7,6</u>
Dagsværdi	<u>11.850.000</u>	<u>11.000.000</u>	<u>10.200.000</u>
Ændring i dagsværdi	<u>850.000</u>	<u>0</u>	<u>-800.000</u>

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u>	<u>Gæld</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Restgæld</u>
	<u>1. januar 2025</u>	<u>31. december 2025</u>	<u>næste år</u>	<u>efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	2.566.594	2.356.551	195.900	1.392.000
Deposita	<u>143.072</u>	<u>137.200</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u><b>2.709.666</b></u>	<u><b>2.493.751</b></u>	<u><b>195.900</b></u>	<u><b>1.392.000</b></u>

## Noter

### 6 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet B. F. Holding Odder ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat.

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 2.357, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2025 udgør t.kr. 11.000.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut er der givet pant i ejendomme på t.kr. 1.752, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 1.749.