





# **STS Estate A/S**

Grønnegade 18, Tåsinge, 5700 Svendborg

CVR-nr. 29 52 88 45

## **Årsrapport 2025**

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17. april 2026

Dirigent:

.....  
Steen Skovmand



## Indhold

<b>Ledelsespåtegning</b>	<b>2</b>
<b>Den uafhængige revisors erklæring</b>	<b>3</b>
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>5</b>
Oplysninger om virksomheden	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	<b>6</b>
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10



**STS Estate A/S**  
Årsrapport 2025



## Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for STS Estate A/S 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.

Svendborg, den 17. april 2026

Direktion:

-----  
Steen Skovmand

Bestyrelse:

-----  
Nanna Raagaard  
formand

-----  
Alexander Skovmand

-----  
Patricia Skovmand

-----  
Steen Skovmand



**STS Estate A/S**  
Årsrapport 2025



## **Den uafhængige revisors erklæring**

### **Til kapitalejerne i STS Estate A/S**

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for STS Estate A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det 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 udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i selskabet, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.



**STS Estate A/S**  
Årsrapport 2025



## **Den uafhængige revisors erklæring**

### **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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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 17. april 2026

EY Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28

Morten Schougaard Sørensen  
statsaut. revisor  
mne32129



**Ledelsesberetning**



**Oplysninger om virksomheden**

Navn STS Estate A/S  
Adresse, postnr. by Grønnegade 18, Tåsinge, 5700 Svendborg

CVR-nr. 29 52 88 45  
Hjemstedskommune Svendborg  
Regnskabsår 1. januar - 31. december

Bestyrelse Nanna Raagaard, formand  
Alexander Skovmand  
Patricia Skovmand  
Steen Skovmand

Direktion Steen Skovmand



**Beretning**



**Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Selskabet driver udlejning af fast ejendom, handel og investering af fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.



**Usikkerhed ved indregning og måling**

Selskabets udlejningsejendomme med flere lejemål er vurderet individuelt ud fra en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Vedrørende usikkerheden ved værdiansættelsen af selskabets ejendomme til dagsværdi henvises til note 5.



**Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2025 udviser et overskud på 1.628.214 kr. mod et overskud på 4.413.483 kr. sidste år, og selskabets balance pr. 31. december 2025 udviser en egenkapital på 28.850.846 kr.



**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>	1.550.774	1.582.035
2	Personaleomkostninger	-355.267	-333.392
	Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-18.083	0
	<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>	1.177.424	1.248.643
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	784.253	3.602.203
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	1.961.677	4.850.846
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-18.831	134.806
	Finansielle indtægter	550.321	495.217
3	Finansielle omkostninger	-397.087	-374.016
	<b>Resultat før skat</b>	2.096.080	5.106.853
4	Skat af årets resultat	-467.842	-693.356
	Andre skatter	-24	-14
	<b>Årets resultat</b>	<u>1.628.214</u>	<u>4.413.483</u>

## Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	8.000.000	8.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi	-518.831	134.806
Overført resultat	<u>-5.852.955</u>	<u>-3.721.323</u>
	<u>1.628.214</u>	<u>4.413.483</u>



Årsregnskab 1. januar - 31. december



**Balance**

Note	kr.	2025	2024
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
5	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
	Investeringsejendomme	31.745.999	30.961.746
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	107.417	0
		<u>31.853.416</u>	<u>30.961.746</u>
6	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	551.628	1.070.459
	Andre tilgodehavender	519.036	537.860
		<u>1.070.664</u>	<u>1.608.319</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>32.924.080</u>	<u>32.570.065</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	71.208	0
	Tilgodehavende selskabsskat	0	19.364
	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	0	38.022
	Andre tilgodehavender	10.388.451	11.839.737
	Periodeafgrænsningsposter	54.349	54.672
		<u>10.514.008</u>	<u>11.951.795</u>
7	<b>Værdipapirer</b>	<u>1.315.910</u>	<u>1.120.163</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>729.478</u>	<u>2.871.581</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>12.559.396</u>	<u>15.943.539</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>45.483.476</u>	<u>48.513.604</u>



Årsregnskab 1. januar - 31. december



**Balance**

Note	kr.	2025	2024
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
	Selskabskapital	500.000	500.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi	501.628	1.020.459
	Overført resultat	19.849.218	25.702.173
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	8.000.000	8.000.000
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>28.850.846</b>	<b>35.222.632</b>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
	Udskudt skat	1.585.309	1.405.059
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>1.585.309</b>	<b>1.405.059</b>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
8	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til realkreditinstitutter	1.686.912	1.794.361
	Depositum og forudbetalt leje	681.556	799.860
		<b>2.368.468</b>	<b>2.594.221</b>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
8	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	104.552	99.449
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	72.368	156.076
	Gæld til tilknyttede virksomheder	256.823	775.555
	Skyldig selskabsskat	12.808	0
	Skyldig sambeskatningsbidrag	5.311	0
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	8.810.294	8.003.248
	Anden gæld	3.416.697	257.364
		<b>12.678.853</b>	<b>9.291.692</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>15.047.321</b>	<b>11.885.913</b>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>45.483.476</b>	<b>48.513.604</b>

1 Anvendt regnskabspraksis

9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser



Årsregnskab 1. januar - 31. december



## Egenkapitaloppgørelse

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte for regnskabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2024	500.000	885.653	29.423.496	3.000.000	33.809.149
Overført via resultatdisponering	0	134.806	-3.721.323	8.000.000	4.413.483
Udloddet udbytte	0	0	0	-3.000.000	-3.000.000
<b>Egenkapital 1. januar 2025</b>	<b>500.000</b>	<b>1.020.459</b>	<b>25.702.173</b>	<b>8.000.000</b>	<b>35.222.632</b>
Overført via resultatdisponering	0	-518.831	-5.852.955	8.000.000	1.628.214
Udloddet udbytte	0	0	0	-8.000.000	-8.000.000
<b>Egenkapital 31. december 2025</b>	<b>500.000</b>	<b>501.628</b>	<b>19.849.218</b>	<b>8.000.000</b>	<b>28.850.846</b>



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter



Anvendt regnskabspraksis





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

**Noter**

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### **Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de underliggende virksomheders resultat efter eliminering af intern avance/tab og efter skat. I tilknyttede virksomheder foretages fuld eliminering af intern avance og tab uden hensyntagen til ejerandele.

### **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.

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige koncernvirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

### **Balancen**

#### **Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapital-gevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel. Forrentningssatserne er fastsat individuelt for hver ejendom.

Dagsværdien beregnes ud fra en afkastbaseret model, hvor ejendommens ordinære driftsresultat kapitaliseres med en diskonteringsfaktor fastsat ud fra ledelsens forventninger samt øvrige ejendomme i det geografiske område.

Den årlige dagsværdiregulering indregnes i resultatopgørelsen.

Anskaffelsesprisen udgør omkostninger til grunde, tilslutningsafgifter, byggematerialer, fremmede håndværkere samt renter af byggelån m.v.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af investeringsjendomme opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Finansielle anlægsaktiver

Andre tilgodehavender (sælgerpantebrev) måles til kostpris.

##### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles efter den indre værdis metode.

Ved første indregning måles kapitalandele i tilknyttede virksomheder til kostpris, dvs. med tillæg af transaktionsomkostninger. Kostprisen allokteres i overensstemmelse med overtagelsesmetoden, jf. anvendt regnskabspraksis for virksomhedssammenslutninger.

Kostprisen værdireguleres med resultatandele efter skat opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer/tab.

Konstaterede merværdier og eventuel goodwill i forhold til den underliggende virksomheds regnskabsmæssige indre værdi amortiseres i overensstemmelse med anvendt regnskabspraksis for de aktiver og forpligtelser, som de kan henføres til. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen.

Modtaget udbytte fradrages den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder, der måles til regnskabsmæssig indre værdi, er underlagt krav om nedskrivningstest, hvis der foreligger indikationer på værdiforringelse.

##### 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.

##### Værdipapirer

Værdipapirer, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi (børskurs) på balancen dagen.

##### Likvider

Likvider omfatter indestående i pengeinstitutter.

##### Egenkapital

#### **Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode**

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode omfatter nettoopskrivninger af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder i forhold til kostpris. Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn. Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

#### 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 gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.

#### Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

#### 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



kr.	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	338.259	318.312
Andre omkostninger til social sikring	<u>17.008</u>	<u>15.080</u>
	<u>355.267</u>	<u>333.392</u>
Gennemsnitligt antal heltidsbeskæftigede	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>Finansielle omkostninger</b>		

Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	19.110	30.964
Renteomkostninger i øvrigt	<u>377.977</u>	<u>343.052</u>
	<u>397.087</u>	<u>374.016</u>

**Skat af årets resultat**

Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	287.592	1.135.885
Årets regulering af udskudt skat	<u>180.250</u>	<u>-442.529</u>
	<u>467.842</u>	<u>693.356</u>



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter



**Materielle anlægsaktiver**

<u>Investerings- ejendomme</u>	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>	<u>I alt</u>
------------------------------------	--	--------------

kr.

Kostpris 1. januar 2025	26.658.501	0	26.658.501
Tilgang i årets løb	0	125.500	125.500
Kostpris 31. december 2025	26.658.501	125.500	26.784.001
Opskrivninger 1. januar 2025	4.303.245	0	4.303.245
Årets opskrivning	784.253	0	784.253
Opskrivninger 31. december 2025	5.087.498	0	5.087.498
Årets afskrivninger	0	18.083	18.083
Af- og nedskrivninger 31. december 2025	0	18.083	18.083
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025</b>	<b>31.745.999</b>	<b>107.417</b>	<b>31.853.416</b>

#### Investeringsejendomme

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

#### Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien af investeringsejendomme (niveau 3 i dagsværdihierakiet) er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et "normaliseret" driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

#### Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Den væsentligste forudsætning for dagsværdien er det gennemsnitlige afkastkrav på 5,82 % for 2025 mod 5,64 % for 2024.

Selskabets ejendomme omfatter primært boligejendomme beliggende i og omkring Svendborg. En andel af ejendommene svarende til ca. 12 % er beliggende i Odense.

Værdiansættelsen baserer sig i al væsentlighed på aktuel leje. Skønnet leje i tomme lejemål og lejereserver udgør under 2 % i værdiansættelsen.



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

De væsentligste ikke observerbare input ved opgørelse af dagsværdien er:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Bolig</b>		
Gns. afkastkrav i %	4,60	5,30
Årlig leje pr. kvadratmeter, kr.	842	835
Antal kvm.	2.553	2.724
Vedligeholdelse pr. kvadratmeter, kr.	97	97
Gns. dagsværdi pr. kvadratmeter, kr.	11.702	10.289
<b>Erhverv</b>		
Gns. afkastkrav i %	8,00	7,00
Årlig leje pr. kvadratmeter, kr.	221	241
Antal kvm.	996	1.008
Vedligeholdelse pr. kvadratmeter, kr.	100	96
Gns. dagsværdi pr. kvadratmeter, kr.	1.757	1.991

### Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 31.746 t.kr. pr. 31. december 2025. Dagsværdien af investeringsejendommene omfatter en ejendom med en værdi på 3,2 mio. kr. som er afstået primo 2026.

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 en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point vil medføre et fald i dagsværdien på 2,5 mio. kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 3,0 mio.kr.

### Finansielle anlægsaktiver

kr.

<u>Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</u>	<u>Andre tilgodehavender</u>	<u>I alt</u>
---	----------------------------------	--------------

Kostpris 1. januar 2025	50.000	537.860	587.860
Tilgang i årets løb	0	0	0
Afgang i årets løb	0	-18.824	-18.824
Kostpris 31. december 2025	<u>50.000</u>	<u>519.036</u>	<u>569.036</u>
Værdireguleringer 1. januar 2025	1.020.459	0	1.020.459
Udloddet udbytte	-500.000	0	-500.000
Andel af årets resultat	-18.831	0	-18.831
Værdireguleringer 31. december 2025	<u>501.628</u>	<u>0</u>	<u>501.628</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025</b>	<u><u>551.628</u></u>	<u><u>519.036</u></u>	<u><u>1.070.664</u></u>

**Tilknyttede virksomheder**

<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Ejerandel</u>
Huseftersyn Skovmand ApS	Svendborg	100,00 %



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter



**Værdipapirer****Dagsværdioplysninger**

kr.

Dagsværdi 31. december

Årets urealiserede ændringer i dagsværdien, indregnet i resultatopgørelsen

Dagsværdiniveau

**Børsnoterede  
værdipapirer**

1.315.910

195.746

1

**Langfristede gældsforpligtelser**

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 1.236 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.



Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

**Andre eventualforpligtelser**

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

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør 7.175 t.kr.

Til sikkerhed for Egeløkken ApS's gæld overfor pengeinstitut har virksomheden afgivet selvskyldnerkaution for max 5.000 t.kr.