

**D. Güler Ejendomme ApS**  
Bygvænget 8, 7400 Herning

CVR-nr. 33 24 26 46

**Årsrapport**

**2025**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 5. februar 2026

---

Teksin Güler  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2025</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Egenkapitalopgørelse	15
Pengestrømsopgørelse	16
Noter	17

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2025 for D. Güler Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 5. februar 2026

### Direktion

Teksin Güler

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

---

### Til anpartshaveren i D. Güler Ejendomme ApS

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for D. Güler Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter. 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 og pengestrømme 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”. 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. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### 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 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 virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

---

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

### 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.

Herning, den 5. februar 2026

### Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 80 77 76

Tommy H. Andersen

statsautoriseret revisor  
mne31399

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	D. Güler Ejendomme ApS Bygvænget 8 7400 Herning
	CVR-nr.: 33 24 26 46 Stiftet: 1. oktober 2010 Hjemsted: Herning Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Teksin Güler
<b>Revision</b>	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Industrivej Nord 15 7400 Herning
<b>Bankforbindelse</b>	Sparekassen Thy Dalsgasgade 58 7400 Herning
<b>Modervirksomhed</b>	DTM Herning Holding ApS

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af drift og udlejning af ejendomme.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Ejendommens værdi er fastlagt på baggrund af en beregnet kapitalværdi. Ved værdifastsættelsen er der taget hensyn til den aktuelle situation på ejendomsmarkedet, hvor ejendommene er beliggende, herunder aktuelle indtægter og udgifter samt afkastkrav på de enkelte ejendomme. Målingen af selskabets ejendomsportefølje er behæftet med en naturlig usikkerhed. Det betyder, at såfremt f.eks. de anvendte afkastkrav ændres i op- eller nedadgående retning, kan dette påvirke målingen væsentligt jf. note 6, og dermed resultatet og egenkapitalen.

Til brug for værdiansættelse er anvendt en afkastbaseret model med et afkastkrav på mellem 5,25 % og 7,75 %. Ved fastlæggelse af ejendommens indtægtsforhold er der taget højde for bestående lejekontrakter, herunder den aktuelle leje og andre relevante forhold. Alle driftsomkostninger, der påhviler ejendommene, er fratrukket.

Det er ledelsens opfattelse, at målingen af ejendommene pr. 31. december 2025 afspejler markedsværdien.

### Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

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

Årets bruttofortjeneste udgør 2.675 t.kr. mod 2.665 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 1.551 t.kr. mod 1.221 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for D. Güler Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, omkostninger til drift af ejendomme, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og IAS 18.

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

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver, driftstabs- og konflikterstatninger samt modtagne lønrefusioner. Erstatninger indregnes, når det er overvejende sandsynligt, at virksomheden vil modtage erstatningen.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til bil, salg og administration.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

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

### Personaleomkostninger

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

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### 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 godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-4 år	0-5 %

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdireguleringer af investeringsejendomme”.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som 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 henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

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

### Tilgodehavender

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

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

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.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter D. Güler Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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 nettorealiseringsværdi.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

### Pengestrømsopgørelse

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

Likviditetsvirkningen af køb og salg af virksomheder vises separat under pengestrømme fra investeringsaktivitet. I pengestrømsopgørelsen indregnes pengestrømme vedrørende købte virksomheder fra anskaffelsestidspunktet, og pengestrømme vedrørende solgte virksomheder indregnes frem til salgstidspunktet.

#### Pengestrømme fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som selskabets andel af resultatet reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt selskabsskat. Udbytteindtægter fra kapitalandele indregnes under ”Renteindtægter og udbytter, modtaget”.

#### Pengestrømme fra investeringsaktivitet

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiviteter samt køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

#### Pengestrømme fra finansieringsaktivitet

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af selskabets selskabskapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger samt kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

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

<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>2.675.133</b>	<b>2.664.564</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	700.000	933.750
2 Personaleomkostninger	-52.159	-12.269
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	0	-25.341
<b>Driftsresultat</b>	<b>3.322.974</b>	<b>3.560.704</b>
3 Øvrige finansielle omkostninger	-1.331.638	-2.004.471
<b>Resultat før skat</b>	<b>1.991.336</b>	<b>1.556.233</b>
4 Skat af årets resultat	-440.759	-335.130
<b>Årets resultat</b>	<b>1.550.577</b>	<b>1.221.103</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	1.550.577	1.221.103
<b>Disponeret i alt</b>	<b>1.550.577</b>	<b>1.221.103</b>

**Balance 31. december**


---

**Aktiver**

<u>Note</u>	2025 kr.	2024 kr.
<b>Anlægsaktiver</b>		
5 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5.000	5.000
6 Investeringsejendomme	<u>49.700.000</u>	<u>49.000.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>49.705.000</u>	<u>49.005.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>49.705.000</u></b>	<b><u>49.005.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Andre tilgodehavender	150.014	9.736
Periodeafgrænsningsposter	<u>86.077</u>	<u>60.059</u>
Tilgodehavender i alt	<u>236.091</u>	<u>69.795</u>
Likvide beholdninger	<u>247.121</u>	<u>202.597</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>483.212</u></b>	<b><u>272.392</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>50.188.212</u></b>	<b><u>49.277.392</u></b>

**Balance 31. december**
**Passiver**

<u>Note</u>	2025 kr.	2024 kr.
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	500.000	500.000
Overført resultat	<u>10.944.083</u>	<u>9.393.506</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>11.444.083</u></b>	<b><u>9.893.506</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	<u>1.631.720</u>	<u>1.378.599</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>1.631.720</u></b>	<b><u>1.378.599</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
7 Gæld til realkreditinstitutter	32.350.032	33.261.833
8 Deposita	782.520	826.620
9 Anden gæld	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>33.632.552</u>	<u>34.588.453</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	936.739	929.194
Modtagne forudbetalinger fra kunder	70.071	70.138
Leverandører af varer og tjenesteydelser	49.414	37.500
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.103.389	2.319.303
Selskabsskat	187.638	0
Anden gæld	62.863	60.699
Periodeafgrænsningsposter	<u>69.743</u>	<u>0</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.479.857</u>	<u>3.416.834</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>37.112.409</u></b>	<b><u>38.005.287</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>50.188.212</u></b>	<b><u>49.277.392</u></b>

- 1 Usikkerhed ved indregning eller måling
- 10 Oplysninger om dagsværdi
- 11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 12 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

## Egenkapitalopgørelse

---

	<b>Virksomhedskapital kr.</b>	<b>Overført resultat kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital 1. januar 2024	500.000	8.172.403	8.672.403
Årets overførte overskud eller underskud	0	1.221.103	1.221.103
Egenkapital 1. januar 2025	500.000	9.393.506	9.893.506
Årets overførte overskud eller underskud	0	1.550.577	1.550.577
	<b>500.000</b>	<b>10.944.083</b>	<b>11.444.083</b>

## Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	2025 kr.	2024 kr.
Årets resultat	1.550.577	1.221.103
13 Reguleringer	1.072.397	1.431.191
14 Ændring i driftskapital	-82.542	-55.342
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	2.540.432	2.596.952
Renteudbetalinger og lignende	-1.331.639	-2.004.469
Pengestrøm fra ordinær drift	1.208.793	592.483
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>	<b>1.208.793</b>	<b>592.483</b>
Salg af materielle anlægsaktiver	0	683.750
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>	<b>0</b>	<b>683.750</b>
Optagelse af langfristet gæld	0	14.394.000
Afdrag på langfristet gæld	-948.355	-12.422.343
Ændring i gæld til tilknyttede virksomheder og virksomhedsdeltager	-215.914	-147.161
Ændring i kortfristet gæld til pengeinstitutter	0	-2.898.132
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>	<b>-1.164.269</b>	<b>-1.073.636</b>
<b>Ændring i likvider</b>	<b>44.524</b>	<b>202.597</b>
Likvider primo	202.597	0
<b>Likvider ultimo</b>	<b>247.121</b>	<b>202.597</b>
<b>Likvider</b>		
Likvide beholdninger	247.121	202.597
<b>Likvider ultimo</b>	<b>247.121</b>	<b>202.597</b>

## Noter

### 1. Usikkerhed ved indregning eller måling

Til brug for værdiansættelse er anvendt en afkastbaseret model med et afkastkrav på mellem 5,25 % og 7,75 %. Såfremt de gjorte forudsætninger ændres, kan dette påvirke værdien væsentligt. Vi henviser til ledelsesberetningen og note 6 for yderligere oplysninger.

### 2. Personaleomkostninger

	2025 kr.	2024 kr.
Lønninger og gager	<u>52.159</u>	<u>12.269</u>
	<b>52.159</b>	<b>12.269</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>

### 3. Øvrige finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	43.986	48.533
Andre finansielle omkostninger	<u>1.287.652</u>	<u>1.955.938</u>
	<b>1.331.638</b>	<b>2.004.471</b>

### 4. Skat af årets resultat

Skat af årets resultat	187.638	0
Årets regulering af udskudt skat	<u>253.121</u>	<u>335.130</u>
	<b>440.759</b>	<b>335.130</b>

### 5. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

Kostpris primo	<u>259.568</u>	<u>259.568</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>259.568</b>	<b>259.568</b>
Af- og nedskrivninger primo	-254.568	-229.227
Årets af-/nedskrivninger	<u>0</u>	<u>-25.341</u>
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-254.568</b>	<b>-254.568</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>5.000</b>	<b>5.000</b>

## Noter

	31/12 2025 kr.	31/12 2024 kr.
<b>6. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	44.814.059	45.630.362
Afgang i årets løb	<u>0</u>	<u>-816.303</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>44.814.059</u></b>	<b><u>44.814.059</u></b>
Regulering til dagsværdi primo	4.185.941	3.119.638
Årets værdiregulering til dagsværdi	700.000	1.050.000
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	<u>0</u>	<u>16.303</u>
<b>Regulering til dagsværdi ultimo</b>	<b><u>4.885.941</u></b>	<b><u>4.185.941</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>49.700.000</u></b>	<b><u>49.000.000</u></b>

Selskabets investeringsejendomme består af 10 ejendomme beliggende i Ikast, Hammerum og Herning.

7 ejendomme er ren boligudlejning med i alt 44 lejemål og 3.011 m<sup>2</sup>.

3 ejendomme er blandet bolig og erhverv (detail) med i alt 15 lejemål og 3.069 m<sup>2</sup>, hvoraf 1.124 m<sup>2</sup> er bolig.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser.

Den anvendte afkastmodel, som har været anvendt konsistent i mange år, indeholder følgende hovedelementer:

Aktuel lejeindtægt

+/- Reguleringer til lejen

- Vedligeholdelsesomkostninger

- Driftsomkostninger

- Administration

= Reguleret driftsresultat

/ Afkastprocent

= Bruttoværdi

+ Deposita og forudbetalt leje

- Fradrag for væsentlige renoveringsprojekter eller ombygninger mv.

## Noter

### 6. Investeringsejendomme (fortsat)

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	<u>31/12 2025</u>	<u>31/12 2024</u>
Afkastkrav, bolig (%)	5,25 - 6,25	5,25 - 6,25
Afkastkrav, blandet (%)	7,50 - 7,75	7,25 - 7,50
Tomgangsprocent, bolig (%)	2,0	2,0
Tomgangsprocent, blandet (%)	5,00 - 10,00	5,00 - 10,00
Gennemsnitlig pris pr. m2, bolig (kr.)	12.000	11.500
Gennemsnitlig pris pr. m2, blandet (kr.)	4.400	4.500

#### Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 49.700 t.kr. pr. 31. december 2025. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med 3.800 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 4.500 t.kr.

	<u>31/12 2025</u>	<u>31/12 2024</u>
	kr.	kr.
<b>7. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	33.286.771	34.191.027
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-936.739</u>	<u>-929.194</u>
	<b><u>32.350.032</u></b>	<b><u>33.261.833</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>28.619.482</u>	<u>29.778.948</u>
<b>8. Deposita</b>		
Deposita i alt	782.520	826.620
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Deposita i alt</b>	<b><u>782.520</u></b>	<b><u>826.620</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>0</u>

## Noter

	31/12 2025 kr.	31/12 2024 kr.
<b>9. Anden gæld</b>		
Anden gæld i alt	500.000	500.000
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Anden gæld i alt</b>	<b><u>500.000</u></b>	<b><u>500.000</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>0</u>

## 10. Oplysninger om dagsværdi

	<b>Investerings- ejendomme</b>  kr.
Dagsværdi ultimo	<u>49.700.000</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>700.000</u>

## 11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 33.280 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør 49.700 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 2.765 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

## 12. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Ingen.

### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med DTM Herning Holding ApS, CVR-nr. 33242581, som er administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildebeskat på renter, royalties og udbytter.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.

## Noter

### 12. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v. (fortsat)

#### Sambeskatning (fortsat)

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

	2025	2024
	kr.	kr.

### 13. Reguleringer

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

-700.000                      -908.410

Øvrige finansielle omkostninger

1.331.638                      2.004.471

Skat af årets resultat

440.759                      335.130

1.072.397                      1.431.191

### 14. Ændring i driftskapital

Ændring i tilgodehavender

-166.296                      123.869

Ændring i leverandørgæld og anden gæld

83.754                      -179.211

-82.542                      -55.342