

Hovedgaden 34
Rønde

Brunbjergvej 3
Risskov

Østeralle 8
Ebeltoft

Ejendomsselskabet r85 ApS

C/O Rasmus Hoeks, Overdrevet 7, 8382 Hinnerup

CVR-nr. 39 53 33 67

Årsrapport

1. januar - 31. december 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 10. april 2026.

Rasmus Hoeks
Dirigent

Medlem af:

Allinial GLOBAL.
An association of legally independent firms

RGD REVISORGRUPPEN DANMARK

Statsautoriseret
revisionspartnerselskab

CVR 38 75 16 46

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2025	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for Ejendomsselskabet r85 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 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2025 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hinnerup, den 10. april 2026

Direktion

Rasmus Hoeks

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet r85 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet r85 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet 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 vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 10. april 2026

Kovsted & Skovgård

Statsautoriseret revisionspartnerselskab
CVR-nr. 38 75 16 46

Karen Kragesand Thomsen

Statsautoriseret revisor
mne34460

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet r85 ApS C/O Rasmus Hoeks Overdrevet 7 8382 Hinnerup
	CVR-nr.: 39 53 33 67
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Rasmus Hoeks
Revisor	Kovsted & Skovgård Statsautoriseret revisionspartnerselskab
Modervirksomhed	w20s23 ApS

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet r85 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.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Virksomheden har med virkning fra 1. januar 2025 foretaget ændring i anvendt regnskabspraksis.

Ændringen i anvendt regnskabspraksis vedrører metoden for indregning af grunde og bygninger, der hidtil har været indregnet til kostpris med tillæg af opskrivninger og fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Det er besluttet at ændre metoden herfor til dagsværdi, der opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model. Som følge af ændring i metoden for indregning, er klassificeringen i balancen ligeledes ændret fra grunde og bygninger til investeringsejendomme.

Ændringen sker som følge af, at selskabets ledelse har vurderet, at værdien af selskabets ejendomme ved anvendelse af tidligere metode ikke afspejler disses faktiske markedsværdi. Det er vurderet, at værdien af aktiverne sikres at være mest retvisende ved anvendelse af dagsværdi.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Sammenligningstallene er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Den akkumulerede virkning af praksisændringerne udgør pr. 31. december 2025:

- Årets resultat før skat forøges med t.kr. 1.105.
- Årets skat af praksisændringen udgør t.kr. 243.
- Årets resultat efter skat forøges med t.kr. 862.
- Balancesummen forøges med t.kr. 910.
- Egenkapitalen forøges med t.kr. 862.

For 2024 er årets resultat efter skat forøget med t.kr. 312, balancesummen forøget med t.kr. 2.567 og egenkapitalen forøget med t.kr. 2.085.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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, ejendommens driftsomkostninger samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

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.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og 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, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Anvendt regnskabspraksis

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 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 (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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.

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

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	20 år

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

Investeringsjendomme

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

Investeringsjendomme 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.

Anvendt regnskabspraksis

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”.

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.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Tilgodehavender

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

Der nedskrives til nettorealisationsværdien 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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat og udskudt skat

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

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder" eller "Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder".

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejendomsselskabet r85 ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealisation sværdi.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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 nettorealisation sværdi.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Bruttofortjeneste	675.671	598.066
Værdiregulering af investeringsejendomme	910.444	170.000
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	<u>-2.000</u>	<u>-2.000</u>
Driftsresultat	1.584.115	766.066
Andre finansielle indtægter	1.645	2.925
3 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-360.291</u>	<u>-562.517</u>
Resultat før skat	1.225.469	206.474
Skat af årets resultat	<u>-271.828</u>	<u>-48.798</u>
Årets resultat	<u>953.641</u>	<u>157.676</u>
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	<u>953.641</u>	<u>157.676</u>
Disponeret i alt	<u>953.641</u>	<u>157.676</u>

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Anlægsaktiver		
4 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	35.000	37.000
5 Investeringsejendomme	<u>18.300.000</u>	<u>17.320.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>18.335.000</u>	<u>17.357.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>18.335.000</u>	<u>17.357.000</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	1.981	26.377
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	22.884	0
Andre tilgodehavender	<u>18</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender i alt	<u>24.883</u>	<u>26.377</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>24.883</u>	<u>26.377</u>
Aktiver i alt	<u>18.359.883</u>	<u>17.383.377</u>

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	<u>7.933.210</u>	<u>6.979.569</u>
Egenkapital i alt	<u>7.983.210</u>	<u>7.029.569</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	<u>691.004</u>	<u>485.176</u>
Hensatte forpligtelser i alt	<u>691.004</u>	<u>485.176</u>
Gældsforpligtelser		
Gæld til kreditinstitutter	6.257.459	6.394.824
Deposita	284.786	270.545
Modtagne forudbetalinger fra kunder	99.528	95.081
Gæld til tilknyttede virksomheder	<u>0</u>	<u>118.084</u>
6 Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>6.641.773</u>	<u>6.878.534</u>
6 Kortfristet del af langfristet gæld	120.100	114.900
Gæld til pengeinstitutter	2.293.738	2.327.102
Leverandører af varer og tjenesteydelser	54.176	36.009
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	509.882	506.278
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	66.000	5.434
Anden gæld	<u>0</u>	<u>375</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.043.896</u>	<u>2.990.098</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>9.685.669</u>	<u>9.868.632</u>
Passiver i alt	<u>18.359.883</u>	<u>17.383.377</u>

- 1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter
- 2 Medarbejderforhold
- 7 Oplysninger om dagsværdi
- 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2024	50.000	5.048.840	5.098.840
Korrektion som følge af ændret praksis	0	1.773.053	1.773.053
Korrigeret egenkapital 1. januar 2024	50.000	6.821.893	6.871.893
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>157.676</u>	<u>157.676</u>
Egenkapital 1. januar 2025	50.000	6.979.569	7.029.569
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>953.641</u>	<u>953.641</u>
	<u>50.000</u>	<u>7.933.210</u>	<u>7.983.210</u>

Noter

1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet og formål er at udleje fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

2. Medarbejderforhold

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	0	0

3. Øvrige finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder

Andre finansielle omkostninger

	2.598	4.744
	<u>357.693</u>	<u>557.773</u>
	<u>360.291</u>	<u>562.517</u>

4. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

Kostpris primo

Kostpris ultimo

Af- og nedskrivninger primo

Årets afskrivninger

Af- og nedskrivninger ultimo

Regnskabsmæssig værdi ultimo

	<u>40.000</u>	<u>40.000</u>
	<u>40.000</u>	<u>40.000</u>
	-3.000	-1.000
	<u>-2.000</u>	<u>-2.000</u>
	<u>-5.000</u>	<u>-3.000</u>
	<u>35.000</u>	<u>37.000</u>

5. Investeringsejendomme

Kostpris primo

Tilgang i årets løb

Kostpris ultimo

Regulering til dagsværdi primo

Årets regulering til dagsværdi

Regulering til dagsværdi ultimo

Regnskabsmæssig værdi ultimo

	15.168.334	12.451.696
	<u>69.556</u>	<u>2.716.638</u>
	<u>15.237.890</u>	<u>15.168.334</u>
	2.151.666	1.981.666
	<u>910.444</u>	<u>170.000</u>
	<u>3.062.110</u>	<u>2.151.666</u>
	<u>18.300.000</u>	<u>17.320.000</u>

5. Investeringsejendomme (fortsat)

Selskabets investeringsejendomme består af 4 boligejendomme på i alt 1.169 m² beliggende i Horsens.

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 indeholder følgende hovedelementer:

Aktuel lejeindtægt

+/- Reguleringer til lejen

- Vedligeholdelsesomkostninger

- Driftsomkostninger

- Administration

= Reguleret driftsresultat

/ Afkastprocent

= Bruttoværdi

- Fradrag for væsentlige renoveringsprojekter eller ombygninger mv.

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>
Gennemsnitlig afkastkrav, bolig, beliggenhed (Horsens) (%)	5,4
Tomgangsprocent, bolig, beliggenhed (Horsens) (%)	0
Gennemsnitlig resterende lejeperiode, bolig, beliggenhed (Horsens) (år)	0

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 18.300 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 1.550 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 1.867 t.kr.

Noter**6. Gældsforpligtelser**

	Gæld i alt	Kortfristet	Langfristet	Restgæld
	31/12 2025	del af lang-	gæld	efter 5 år
	<u>31/12 2025</u>	<u>fristet gæld</u>	<u>31/12 2025</u>	<u>efter 5 år</u>
Gæld til kreditinstitutter	6.377.559	120.100	6.257.459	5.752.954
Deposita	284.786	0	284.786	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder	99.528	0	99.528	0
	<u>6.761.873</u>	<u>120.100</u>	<u>6.641.773</u>	<u>5.752.954</u>

7. Oplysninger om dagsværdi

	Investerings-
	ejendomme
	<u> </u>
Dagsværdi ultimo	18.300.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>910.444</u>

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, 6.488 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør 18.300 t.kr.

9. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.**Sambeskatning**

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med w20s23 ApS, CVR-nr. 34477884, som er administrationsselskab 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 kildeskat på renter, royalties og udbytter.