

**Deloitte.**



## Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2025	6
Balance pr. 31.12.2025	7
Egenkapitalopgørelse for 2025	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

K. Busk Holding A/S  
Julsøvænget 56  
8600 Silkeborg

CVR-nr.: 25374967  
Hjemsted: Silkeborg  
Regnskabsår: 01.01.2025- 31.12.2025

## Bestyrelse

Knud Busk  
Ane-Marie Lauritsen  
Ruth Busk

## Direktion

Knud Busk, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Papirfabrikken 26  
8600 Silkeborg

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2025 - 31.12.2025 for K. Busk Holding A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2025 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2025 - 31.12.2025.

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

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2025 - 31.12.2025 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 30.03.2026

## Direktion

**Knud Busk**  
direktør

## Bestyrelse

**Knud Busk**

**Ane-Marie Lauritsen**

**Ruth Busk**

# Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

## Til den daglige ledelse i K. Busk Holding A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for K. Busk Holding A/S for regnskabsåret 01.01.2025 - 31.12.2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, notersamt anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse 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 revisorers 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse 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.

Silkeborg, den 30.03.2026

## **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

## **Tonny Hummelgaard Knudsen**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne28661

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i udlejning af erhvervsejendom samt formueforvaltning.

## Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendom måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres på baggrund af en række forudsætninger, herunder ejendommens budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis under investeringsejendomme. Afkastkravet er fastsat, så det vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelse af afkastkravet, jf. omtalen heraf i regnskabsnote 4.

## Resultatopgørelse for 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>800.859</b>	<b>926.443</b>
Personaleomkostninger	1	(300.000)	(175.000)
Af- og nedskrivninger	2	0	(62.463)
<b>Driftsresultat</b>		<b>500.859</b>	<b>688.980</b>
Andre finansielle indtægter		219.550	663.607
Andre finansielle omkostninger		(106.985)	(148.603)
<b>Resultat før dagsvær direguleringer og skat</b>		<b>613.424</b>	<b>1.203.984</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendom me		614.000	(215.000)
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.227.424</b>	<b>988.984</b>
Skat af årets resultat	3	(270.770)	(218.089)
<b>Årets resultat</b>		<b>956.654</b>	<b>770.895</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		1.000.000	1.000.000
Overført resultat		(43.346)	(229.105)
<b>Resultatdisponering</b>		<b>956.654</b>	<b>770.895</b>

## Balance pr. 31.12.2025

### Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Investeringsejendomme		12.490.000	11.876.000
<b>Materielle aktiver</b>	4	<b>12.490.000</b>	<b>11.876.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>12.490.000</b>	<b>11.876.000</b>
Andre tilgodehavender		20.577	0
Tilgodehavende skat		29.230	11.788
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	5	500.000	0
Periodeafgrænsningsposter		5.404	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>555.211</b>	<b>11.788</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		5.184.417	6.058.754
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b>5.184.417</b>	<b>6.058.754</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>369.531</b>	<b>133.662</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>6.109.159</b>	<b>6.204.204</b>
<b>Aktiver</b>		<b>18.599.159</b>	<b>18.080.204</b>

**Passiver**

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført overskud eller underskud		10.573.037	10.616.383
Forslag til udbytte for regnskabsåret		1.000.000	1.000.000
<b>Egenkapital</b>		<b>12.073.037</b>	<b>12.116.383</b>
Udskudt skat		2.425.000	2.265.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>2.425.000</b>	<b>2.265.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		3.181.067	3.179.012
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>3.181.067</b>	<b>3.179.012</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		44.597	27.515
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		500.000	57.944
Anden gæld		375.458	434.350
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>920.055</b>	<b>519.809</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>4.101.122</b>	<b>3.698.821</b>
<b>Passiver</b>		<b>18.599.159</b>	<b>18.080.204</b>
Dagsværdioplysninger	7		
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

## Egenkapitalopgørelse for 2025

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	10.616.383	1.000.000	12.116.383
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(1.000.000)	(1.000.000)
Årets resultat	0	(43.346)	1.000.000	956.654
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>500.000</b>	<b>10.573.037</b>	<b>1.000.000</b>	<b>12.073.037</b>

## Noter

### 1 Personaleomkostninger

	2025 kr.	2024 kr.
Gager og lønninger	300.000	175.000
	<b>300.000</b>	<b>175.000</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	2	1

### 2 Af- og nedskrivninger

	2025 kr.	2024 kr.
Afskrivninger på materielle aktiver	0	62.463
	<b>0</b>	<b>62.463</b>

### 3 Skat af årets resultat

	2025 kr.	2024 kr.
Aktuel skat	110.770	188.212
Ændring af udskudt skat	160.000	30.000
Regulering vedrørende tidligere år	0	(123)
	<b>270.770</b>	<b>218.089</b>

**4 Materielle aktiver**

	<b>Investerings- ejendomme kr.</b>
Kostpris primo	6.527.166
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>6.527.166</b>
Dagsværdireguleringer primo	5.348.834
Årets dagsværdireguleringer	614.000
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>5.962.834</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>12.490.000</b>

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendomme, der er beliggende i Silkeborg, udgør 7% pr. 31.12.2025, som er det samme som sidste år. En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 833 t.kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 961 t.kr.

**5 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse**

	<b>Direktion kr.</b>
Tilgodehavender	500.000

**6 Langfristede forpligtelser**

	<b>Forfald efter 12 måneder 2025 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år 2025 kr.</b>
Gæld til realkreditinstitutter	3.181.067	3.216.000

**7 Dagsværdioplysninger**

	Aktier kr.	Investerings- beviser kr.
Dagsværdi ultimo	22.685	5.161.732
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen	9.425	109.144

**8 Eventualforpligtelser**

Selskabet hæfter for eventuelle forpligtelser for manglende indbetaling af kildeskat på udbytte.

**9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendom. Regnskabsmæssig værdi udgør 12.490 t.kr.

# Anvendt regnskabspraksis

**Regnskabsgrundlag**

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

**Generelt om indregning og måling**

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

**Resultatopgørelsen****Bruttofortjeneste eller -tab**

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre eksterne omkostninger og ejendomsomkostninger.

**Nettoomsætning**

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter, der indregnes i resultatopgørelsen for den periode, lejen vedrører.

**Dagsværdiregulering af investeringsejendomme**

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

**Andre driftsindtægter**

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende administration.

**Ejendomsomkostninger**

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

**Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

**Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger af materielle aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver.

**Andre finansielle indtægter**

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

**Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, nettokurstab vedrørende værdipapirer, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

**Skat**

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

**Balancen****Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til 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 den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen 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, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### **Tilgodehavende og skyldig skat**

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

#### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

#### **Andre værdipapirer og kapitalandele (omsætningsaktiver)**

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

#### **Udbytte**

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

#### **Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

#### **Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld

til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

**Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.