

# **Ejendomsselskabet Sjælland-Fyn A/S**

**Herregårdscentret 23, 5600 Faaborg**

**CVR-nr. 10 08 05 68**

## **Årsrapport**

**2025**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 1. februar 2026

**Dirigent**

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den interne revisors revisionspåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3-4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2025</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7-10
Resultatopgørelse	11
Balance	12-13
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15-18

## Ledespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2025 for Ejendomsselskabet Sjælland-Fyn A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 1. februar 2026

### Direktion

Jan Kirketoft Justesen

### Bestyrelse

Otto Frederik Spliid  
Formand

Jakob Nørrekjær Andersson

Erik Larsen

Torben Dalby Larsen

Lars Petersson

Liselotte Poulsen

Per Asbjørn Sønderup

## Den interne revisors revisionspåtegning

---

### Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Sjælland-Fyn A/S

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Sjælland-Fyn A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2025. Årsregnskabet udarbejdes efter 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 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Den udførte revision

Revisionen er udført på grundlag af Finanstilsynets bekendtgørelse om revisionens gennemførelse i finansielle virksomheder mv. samt finansielle koncerner og efter internationale standarder om revision vedrørende planlægning og udførelse af revisionsarbejdet.

Vi har planlagt og udført revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsregnskabet ikke indeholder væsentlig fejlinformation. Vi har deltaget i revisionen af alle væsentlige og risikofyldte områder.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis 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 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.

#### 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 revision 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 revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til den relevante lovgivning.

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.

Holbæk, den 1. februar 2026

Thomas Sandal  
Revisionschef

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Sjælland-Fyn A/S

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Sjælland-Fyn A/S for regnskabsåret 01.01.2025-31.12.2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit ”Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants’ internationale retningslinjer for revisorers 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 revisionsbevis 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 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning (fortsat)

---

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Planlægger og udfører vi revisionen af årsregnskabet for at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis vedrørende de konsoliderende finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsenhederne som grundlag for at udforme en konklusion om årsregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og gennemgå det udførte revisionsarbejde. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### 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 revision 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 revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til den relevante lovgivning.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i den relevante lovgivning. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 1. februar 2026

### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 96 35 56

Henrik Jacob Vilmann Wellejus

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne24807

Jens Ringbæk

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne27735

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet** Ejendomsselskabet Sjælland-Fyn A/S  
Herregårdscentret 23  
5600 Faaborg

Telefon: 63 61 18 00

CVR-nr.: 10 08 05 68  
Stiftet: 1. november 2001  
Hjemsted: Faaborg  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Bestyrelse** Otto Frederik Spliid, formand  
Jakob Nørrekjær Andersson  
Erik Larsen  
Torben Dalby Larsen  
Lars Petersson  
Liselotte Poulsen  
Per Asbjørn Sønderup

**Direktion** Jan Kirketoft Justesen

**Revision** Deloitte, statsautoriseret revisionspartnerselskab, cvr.nr. 33 96 35 56

**Bankforbindelse** SJF Bank A/S

**Modervirksomhed** SJF Bank A/S

## Ledelsesberetning

---

### Hovedaktiviteter

Selskabets formål er at erhverve og administrere fast ejendom samt investering i samme samt dermed beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttoresultat udgør 40.653 t.kr. mod 28.166 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 9.416 t.kr. mod -5.599 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Ved bedømmelse af årets resultat skal det anføres, at der i 2025 er foretaget værdiregulering på investeringsejendomme med -10,1 mio. kr. I 2024 blev foretaget værdiregulering på ejendomme med -14,1 mio. kr.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme er indregnet med udgangspunkt i et gennemsnitligt afkastkrav på 6,4%. Investeringsejendomme måles på basis af en afkastbaseret model eller alternativt på basis af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand. Ændring i afkastkrav har væsentlig indvirkning ved værdiansættelsen af investeringsejendomme.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke vurderingen af årsrapporten.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Sjælland-Fyn A/S for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten aflægges i danske kroner.

### Ændring af regnskabspraksis

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Koncernregnskab

Der udarbejdes ikke koncernregnskab jævnfør årsregnskabslovens §110, stk. 1.

### 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, der er afholdt for at opnå indtjening, 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.

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

### Bruttoresultat

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Bruttoresultat indeholder lejeindtægter og omkostninger vedrørende ejendomme, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

### **Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme**

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

### **Omkostninger vedrørende investeringsejendomme**

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, vedligeholdelse, skatter og afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende forbrugsregnskaber indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter gager og lønninger.

### **Nedskrivning på tilgodehavende**

Nedskrivning på tilgodehavende omfatter hensættelse til imødegåelse af tab på tilgodehavende husleje.

### **Værdiregulering vedrørende investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

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

Andel af årets resultat efter skat i tilknyttede og associerede virksomheder indtægtsføres/udgiftsføres i resultatopgørelsen.

### **Finansielle poster**

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og ændring i 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.

Selskabet er sambeskattet med en række koncernselskaber. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

##### Investeringsjendomme

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Den af selskabet anvendte afkastmodel tager udgangspunkt i ejendommens budgetter for det kommende år, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser. Afkastmodellen har været benyttet konsistent gennem mange år, og anses af ledelsen som mest velegnet til værdiansættelsen.

##### Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

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

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

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....	3-5 år

##### Værdiforringelse af aktiver

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end regnskabsmæssig værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdi af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### **Finansielle anlægsaktiver**

#### **Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder**

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi efter equity-princippet.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien.

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af virksomhedernes resultat.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### **Egenkapital - Udbytte**

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### **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 aconto skatter.

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.

Udskudte skatteaktiver 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.

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.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles prioritetsgæld og andre finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	2025 kr.	2024 t.kr.
Bruttoresultat	40.653.433	28.166
1 Personaleomkostninger	-234.000	-225
Værdiregulering af investeringsejendomme	<u>-10.130.914</u>	<u>-14.161</u>
Driftsresultat	30.288.519	13.780
6 Resultat af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder	705.090	768
2 Finansielle indtægter	473.522	801
3 Finansielle omkostninger	<u>-16.528.826</u>	<u>-18.752</u>
Resultat før skat	14.938.305	-3.403
4 Skat af årets resultat	<u>-5.521.840</u>	<u>-2.196</u>
Årets resultat	<u>9.416.465</u>	<u>-5.599</u>
Forslag til resultatdisponering:		
Overført resultat	8.711.375	-6.364
Henlæggelse til reserve for nettopskrivning efter indre værdis metode	<u>705.090</u>	<u>765</u>
Disponeret i alt	<u>9.416.465</u>	<u>-5.599</u>

## Balance 31. december

---

	2025	2024
<u>Note</u>	kr.	t.kr.
Aktiver		
Anlægsaktiver		
Investeringsejendomme	832.446.341	589.296
5 Materielle anlægsaktiver i alt	832.446.341	589.296
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	13.125.000	0
Kapitalandele i associerede virksomheder	8.995.263	8.290
6 Finansielle anlægsaktiver i alt	22.120.263	8.290
Anlægsaktiver i alt	854.566.604	597.586
Omsætningsaktiver		
Andre tilgodehavender, tilknyttede virksomheder	12.272.547	215
Andre tilgodehavender	99.322	2.627
Periodeafgrænsningsposter	38.228	35
Tilgodehavender i alt	12.410.097	2.877
Likvide beholdninger, tilknyttede virksomheder	41.346.646	95.319
Omsætningsaktiver i alt	53.756.743	98.196
Aktiver i alt	908.323.347	695.782

## Balance 31. december

---

		2025	2024
Note		kr.	t.kr.
	Passiver		
	Egenkapital		
7	Selskabskapital	55.000.000	55.000
	Overkurs v/emission	315.000.000	315.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	1.470.263	765
	Overført resultat	57.517.897	48.807
	Egenkapital i alt	428.988.160	419.572
	Hensatte forpligtelser		
	Hensættelser til udskudt skat	4.417.510	3.891
	Hensatte forpligtelser i alt	4.417.510	3.891
	Gældsforpligtelser		
8	Gæld til realkreditinstitutter	549.357	583
	Langfristede gældsforpligtelser	549.357	583
8	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	30.200	56
	Gæld, tilknyttede virksomheder	435.000.000	260.000
	Selskabsskat	4.995.051	1.809
	Anden gæld	34.343.069	9.871
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	474.368.320	271.736
	Gældsforpligtelser i alt	474.917.677	272.319
	Passiver i alt	908.323.347	695.782
9	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
10	Eventuelposter		
11	Nærtstående parter		

## Egenkapitalopgørelse 2025

---

### Egenkapitalbevægelser 2024

	<u>1/1 2024</u>	<u>Tilgang i året</u>	<u>Forslag til resultatdis- ponering</u>	<u>31/12 2024</u>
	kr.	kr.	kr.	kr.
Aktiekapital	20.000.000	35.000.000		55.000.000
Overkurs v/emission		315.000.000		315.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode			765.173	765.173
Overført resultat	<u>55.170.897</u>		<u>-6.364.375</u>	<u>48.806.522</u>
	<u>75.170.897</u>	<u>350.000.000</u>	<u>-5.599.202</u>	<u>419.571.695</u>

### Egenkapitalbevægelser 2025

	<u>1/1 2025</u>	<u>Tilgang i året</u>	<u>Forslag til resultatdis- ponering</u>	<u>31/12 2025</u>
	kr.	kr.	kr.	kr.
Aktiekapital	55.000.000			55.000.000
Overkurs v/emission	315.000.000			315.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	765.173		705.090	1.470.263
Overført resultat	<u>48.806.522</u>		<u>8.711.375</u>	<u>57.517.897</u>
	<u>419.571.695</u>	<u>0</u>	<u>9.416.465</u>	<u>428.988.160</u>

## Noter

---

	2025	2024
	kr.	t.kr.
1. Personaleomkostninger		
Løn og gager (bestyrelseshonorar)	<u>234.000</u>	<u>225</u>
Der er ingen ansatte udover direktion. Direktionen modtager ikke vederlag.		
2. Finansielle indtægter		
Renter kreditinstitutter, tilknyttet virksomhed	367.786	801
Øvrige renteindtægter, tilknyttet virksomhed	<u>105.736</u>	<u>0</u>
	<u>473.522</u>	<u>801</u>
3. Finansielle omkostninger		
Renter kreditinstitutter, tilknyttet virksomhed	10.111	3.157
Renter realkreditinstitutter	5.816	4
Renter gæld, tilknyttet virksomhed	16.478.158	15.590
Øvrige renteudgifter	<u>34.741</u>	<u>1</u>
	<u>16.528.826</u>	<u>18.752</u>
4. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	4.995.051	1.809
Årets regulering af udskudt skat	<u>526.789</u>	<u>387</u>
	<u>5.521.840</u>	<u>2.196</u>

5. Materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris primo	765.212.605	4.615.238
Tilgang i årets løb	278.590.752	0
Afgang i årets løb	<u>-26.269.109</u>	<u>-278.925</u>
Kostpris ultimo	<u>1.017.534.248</u>	<u>4.336.313</u>
Afskrivninger primo	0	4.615.238
Årets afgang	<u>0</u>	<u>-278.925</u>
Afskrivninger ultimo	<u>0</u>	<u>4.336.313</u>
Regulering til dagsværdi primo	-175.916.752	0
Tilbageført ved afgang	4.309.230	0
Årets regulering til dagsværdi	<u>-13.480.385</u>	<u>0</u>
Regulering til dagsværdi ultimo	<u>-185.087.907</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>832.446.341</u>	<u>0</u>

Investeringsejendomme er målt på basis af en afkastbaseret model.

Ledelsen har vurderet værdiansættelsen af ejendomme. Værdiansættelsen svarer til et årligt afkast på 4,3% - 10,5%, hvilket efter ledelsens vurdering er i overensstemmelse med markeds- mæssige forhold, afhængigt af beliggenhed, lejere mv.

I den udstrækning at markedsrenten og investors rentekrav eller at ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdiregulering i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitlig afkastkrav	<u>-0,5%</u>	<u>Basis</u>	<u>+0,5%</u>
Afkast procent	5,9	6,4	6,9
Dagsværdi	<u>902.838.006</u>	<u>832.446.341</u>	<u>772.237.240</u>
Ændringer i dagsværdi	<u>70.391.665</u>	<u>0</u>	<u>-60.209.101</u>

6. Finansielle anlægsaktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	Kapitalandele i associerede virksomheder
Kostpris primo	0	7.525.000
Tilgang i årets løb	<u>13.125.000</u>	<u>0</u>
Kostpris ultimo	<u>13.125.000</u>	<u>7.525.000</u>
Opskrivninger primo	0	765.173
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>705.090</u>
Opskrivninger ultimo	<u>0</u>	<u>1.470.263</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>13.125.000</u>	<u>8.995.263</u>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder:

Virksomhed	Egenkapital	Resultat 2025	Ejerandel %
10CE ApS, Holbæk	13.125.000	0	100

Kapitalandele i associerede virksomheder:

Virksomhed	Egenkapital	Resultat 2024	Ejerandel %
Erhvervshuset HSB A/S, Holbæk	17.990.525	1.410.180	50

7. Selskabskapital

Selskabskapitalen består af 55.000 aktier à nominelt DKK 1.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

8. Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld i alt <u>01.01.2025</u>	Gæld i alt <u>31.12.2025</u>	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	<u>639.535</u>	<u>579.557</u>	<u>30.200</u>	<u>425.057</u>

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut 580 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør 6.900 tkr.

10. Eventualposter  
Eventualaktiver

Udskudt skat af midlertidige forskelle i regnskabsmæssige og skattemæssige værdier på investeringsejendomme udgør et aktiv på 40,2 mio.kr. Beløbet er ikke indregnet i balancen, idet der er usikkerhed omkring, hvorvidt selskabet inden for en overskuelig årrække kan foretage udnyttelse heraf.

Sambeskatning

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst m.v. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for SJF Bank A/S, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen.

Koncernens danske selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

11. Nærtstående parter

Ejerforhold

Følgende er noteret i selskabet fortegnelse som ejer af minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

SJF Bank A/S, Isefjords Alle 5, 4300 Holbæk

Selskabet indgår i koncernen SJF Bank A/S, Isefjords Alle 5, 4300 Holbæk.