

# ROESGAARD

NÅR OVERBLIK SKABER VÆRDI

## Ejendomsselskabet JBV 39 ApS

Grønnegade 77B

8000 Aarhus C

CVR-nr. 36 71 58 98

## Årsrapport for 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 10/03 2026

---

Allan Rousing  
dirigent

Roesgaard

Vi forener revision, rådgivning og jura



## Indholdsfortegnelse

|   | <b>Side</b> |
|---|-------------|
| Selskabsoplysninger                             | 1           |
| Ledelsespåtegning                               | 2           |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning      | 3           |
| Anvendt regnskabspraksis                        | 5           |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2025 | 9           |
| Balance pr. 31. december 2025                   | 10          |
| Egenkapitalopgørelse                            | 12          |
| Noter   | 13          |

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Ejendomsselskabet JBV 39 ApS  
Grønnegade 77B  
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 36 71 58 98  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2025  
Stiftet: 9. april 2015  
Hjemsted: Aarhus

### Direktion

Allan Rousing, direktør

### Revision

Roesgaard  
Godkendt Revisionsaktieselskab  
Sønderbrogade 16  
8700 Horsens

### Pengeinstitut

Djurslands Bank

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for Ejendomsselskabet JBV 39 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 9. marts 2026

## Direktion

Allan Rousing  
direktør

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet JBV 39 ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet JBV 39 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. 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.

### 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 revisors etiske adfærd (IESBA's 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. Fejlinformationer 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.
- 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.

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.

Horsens, den 9. marts 2026

### Roesgaard

Godkendt Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 37 54 31 28

Dorrit Kirckhoff Hansen  
statsautoriseret revisor  
mne35838

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet JBV 39 ApS for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2025 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af huslejeindtægter med fradrag af ejendommens driftsudgifter og andre eksterne omkostninger.

### Huslejeindtægter

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Huslejeindtægter indregnes eksklusive moms.

## Anvendt regnskabspraksis

### Ejendommens driftsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift og vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

### 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 gæld, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som 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 poster direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

## Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2025 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

### 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 samt 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 sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

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 nettorealiseringsværdi.

## Anvendt regnskabspraksis

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

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

Prioritetsgæld 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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2025**

|  | <u>Note</u> | <u>2025</u><br>kr.      | <u>2024</u><br>kr.    |
|--|-------------|-------------------------|-----------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>               |             | <b>1.720.423</b>        | <b>1.784.474</b>      |
| Værdireguleringer                      | 4           | <u>6.245.753</u>        | <u>0</u>              |
| <b>Resultat før finansielle poster</b> |             | <b>7.966.176</b>        | <b>1.784.474</b>      |
| Finansielle indtægter                  |             | 2.872                   | 3.240                 |
| Finansielle omkostninger               | 5           | <u>(859.645)</u>        | <u>(1.277.928)</u>    |
| <b>Resultat før skat</b>               |             | <b>7.109.403</b>        | <b>509.786</b>        |
| Skat af årets resultat                 | 6           | <u>(1.564.069)</u>      | <u>(112.153)</u>      |
| <b>Årets resultat</b>                  |             | <b><u>5.545.334</u></b> | <b><u>397.633</u></b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b> |             |                         |                       |
| Overført resultat                      |             | <u>5.545.334</u>        | <u>397.633</u>        |
|  |             | <b><u>5.545.334</u></b> | <b><u>397.633</u></b> |

**Balance pr. 31. december 2025**

|                                 | <u>Note</u> | <u>2025</u><br>kr. | <u>2024</u><br>kr. |
|---------------------------------|-------------|--------------------|--------------------|
| <b>Aktiver</b>                  |             |                    |                    |
| Investeringsejendomme           |             | <u>54.000.000</u>  | <u>47.754.247</u>  |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b> | 7           | <u>54.000.000</u>  | <u>47.754.247</u>  |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>      |             | <u>54.000.000</u>  | <u>47.754.247</u>  |
| Periodeafgrænsningsposter       |             | <u>8.351</u>       | <u>90</u>          |
| <b>Tilgodehavender</b>          |             | <u>8.351</u>       | <u>90</u>          |
| <b>Likvide beholdninger</b>     |             | <u>947.340</u>     | <u>950.199</u>     |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>  |             | <u>955.691</u>     | <u>950.289</u>     |
| <b>Aktiver i alt</b>            |             | <u>54.955.691</u>  | <u>48.704.536</u>  |

## Balance pr. 31. december 2025

|  | <u>Note</u> | <u>2025</u><br>kr.       | <u>2024</u><br>kr.       |
|--|-------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Passiver</b>                                    |             |                          |                          |
| Virksomhedskapital                                 |             | 50.000                   | 50.000                   |
| Overført resultat                                  |             | <u>21.786.516</u>        | <u>16.241.182</u>        |
| <b>Egenkapital</b>                                 |             | <b><u>21.836.516</u></b> | <b><u>16.291.182</u></b> |
| Hensættelse til udskudt skat                       | 8           | <u>4.653.354</u>         | <u>3.279.288</u>         |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>                |             | <b><u>4.653.354</u></b>  | <b><u>3.279.288</u></b>  |
| Gæld til realkreditinstitutter                     |             | 26.292.777               | 27.016.883               |
| Deposita   |             | <u>991.785</u>           | <u>988.837</u>           |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>             | 9           | <b><u>27.284.562</u></b> | <b><u>28.005.720</u></b> |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 9           | 931.183                  | 929.763                  |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder                |             | 0                        | 40.920                   |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser           |             | 52.120                   | 45.510                   |
| Skyldigt sambeskatningsbidrag                      |             | 190.003                  | 112.153                  |
| Periodeafgrænsningsposter                          |             | <u>7.953</u>             | <u>0</u>                 |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>             |             | <b><u>1.181.259</u></b>  | <b><u>1.128.346</u></b>  |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                    |             | <b><u>28.465.821</u></b> | <b><u>29.134.066</u></b> |
| <b>Passiver i alt</b>                              |             | <b><u>54.955.691</u></b> | <b><u>48.704.536</u></b> |
| Usikkerhed ved indregning og måling                | 1           |                          |                          |
| Hovedaktivitet                                     | 2           |                          |                          |
| Personaleomkostninger                              | 3           |                          |                          |
| Eventualforpligtelser                              | 10          |                          |                          |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser              | 11          |                          |                          |

## Egenkapitalopgørelse

|                                      | <u>Virksomheds-<br/>kapital</u> | <u>Overført<br/>resultat</u> | <u>I alt</u>             |
|--------------------------------------|---------------------------------|------------------------------|--------------------------|
| Egenkapital 1. januar 2025           | 50.000                          | 16.241.182                   | 16.291.182               |
| Årets resultat                       | <u>0</u>                        | <u>5.545.334</u>             | <u>5.545.334</u>         |
| <b>Egenkapital 31. december 2025</b> | <b><u>50.000</u></b>            | <b><u>21.786.516</u></b>     | <b><u>21.836.516</u></b> |

## Noter til årsrapporten

### 1 Usikkerhed ved indregning og måling

Det er ledelsens vurdering, at investeringsejendommene er indregnet til en forsvarlig markedsværdi. Investeringsejendomme indregnes til en dagsværdi baseret på indtjening og afkastkrav. I forbindelse med fastsættelse heraf, er der en vis usikkerhed forbundet med indregning og måling af investerings-ejendomme. Der henvises til note 7 Aktiver der måles til dagsværdi.

### 2 Hovedaktivitet

Selskabets formål er køb og salg af fast ejendom og anden hermed beslægtet virksomhed.

|   | <u>2025</u><br>kr.      | <u>2024</u><br>kr.      |
|---|-------------------------|-------------------------|
| <b>3 Personaleomkostninger</b>                  |                         |                         |
| Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit | <u>0</u>                | <u>0</u>                |
| <b>4 Værdireguleringer</b>                      |                         |                         |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme    | <u>6.245.753</u>        | <u>0</u>                |
|   | <u><b>6.245.753</b></u> | <u><b>0</b></u>         |
| <b>5 Finansielle omkostninger</b>               |                         |                         |
| Andre finansielle omkostninger                  | <u>859.645</u>          | <u>1.277.928</u>        |
|   | <u><b>859.645</b></u>   | <u><b>1.277.928</b></u> |
| <b>6 Skat af årets resultat</b>                 |                         |                         |
| Årets aktuelle skat                             | 190.003                 | 112.153                 |
| Årets udskudte skat                             | <u>1.374.066</u>        | <u>0</u>                |
|   | <u><b>1.564.069</b></u> | <u><b>112.153</b></u>   |

## Noter til årsrapporten

### 7 Aktiver der måles til dagsværdi

|  | <u>Investerings-<br/>ejendomme</u> |
|--|------------------------------------|
| Kostpris 1. januar 2025                        | <u>32.848.392</u>                  |
| Kostpris 31. december 2025                     | <u>32.848.392</u>                  |
| Værdireguleringer 1. januar 2025               | 14.905.855                         |
| Årets værdireguleringer                        | <u>6.245.753</u>                   |
| Værdireguleringer 31. december 2025            | <u>21.151.608</u>                  |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025</b> | <b><u>54.000.000</u></b>           |

#### Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

##### *Nyere boligudlejningsejendom i Aarhus N*

Dagsværdien af investeringsejendomme fastsættes på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommens forventede driftsresultat og et afkastkrav.

Afkastkravet på 3,27% er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen og kan primært henføres til beliggenhed og stand. Ejendommen er indregnet til mæglervurdering.

Realiseret leje udgør 1.679 kr. pr. m<sup>2</sup> pr. år.

#### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Tomgangslejen er fastlagt til 0% af lejeindtægterne.

## Noter til årsrapporten

### 7 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2025 er der anvendt et afkastkrav der kan opgøres til 3,27%.

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

|                                       | <u>(0,50)%</u>    | <u>Basis</u>      | <u>0,50 %</u>      |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|--------------------|
|                                       | kr.               | kr.               | kr.                |
| Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav |                   |                   |                    |
| Afkastprocent                         | <u>2,77</u>       | <u>3,27</u>       | <u>3,77</u>        |
| Dagsværdi                             | <u>63.763.000</u> | <u>54.000.000</u> | <u>46.829.000</u>  |
| Ændring i dagsværdi                   | <u>9.763.000</u>  | <u>0</u>          | <u>(7.171.000)</u> |

|   | <u>2025</u>             | <u>2024</u>             |
|---|-------------------------|-------------------------|
|   | kr.                     | kr.                     |
| <b>8 Hensættelse til udskudt skat</b>                 |                         |                         |
| Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2025           | 3.279.288               | 3.279.288               |
| Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen           | <u>1.374.066</u>        | <u>0</u>                |
| <b>Hensættelse til udskudt skat 31. december 2025</b> | <u><b>4.653.354</b></u> | <u><b>3.279.288</b></u> |
| <b>Hensættelse til udskudt skat vedrører:</b>         |                         |                         |
| Materielle anlægsaktiver                              | <u>4.653.354</u>        | <u>3.279.288</u>        |
|   | <u><b>4.653.354</b></u> | <u><b>3.279.288</b></u> |

## Noter til årsrapporten

### 9 Langfristede gældsforpligtelser

|                                | <u>Gæld</u>              | <u>Gæld</u>              | <u>Afdrag</u>         | <u>Restgæld</u>          |
|--------------------------------|--------------------------|--------------------------|-----------------------|--------------------------|
|                                | <u>1. januar 2025</u>    | <u>31. december</u>      | <u>næste år</u>       | <u>efter 5 år</u>        |
|                                |                          | <u>2025</u>              |                       |                          |
| Gæld til realkreditinstitutter | 27.946.646               | 27.223.960               | 931.183               | 21.804.180               |
| Deposita                       | <u>988.837</u>           | <u>991.785</u>           | <u>0</u>              | <u>991.785</u>           |
|                                | <b><u>28.935.483</u></b> | <b><u>28.215.745</u></b> | <b><u>931.183</u></b> | <b><u>22.795.965</u></b> |

### 10 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Rousing Invest ApS (Administrationselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

### 11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 27.224, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør t.kr. 54.000.

## Noter til årsrapporten