



Årsrapport for 2025

Dyrlund Ejendomme ApS
Kløftehøj 3, 8680 Ry
CVR-nr. 28 71 20 49

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. februar 2026

Stefan Pedersen Dyrlund
dirigent

Kreston SR Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

A member of Kreston Global | A global network of independent accounting firms

Cvr.nr. 3394 8794 | krestonsr.dk

Indholdsfortegnelse

| | Side |
|---------------------------------------------------------|-------------|
| Påtegninger | |
| Ledelsespåtegning | 1 |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang | 2 |
| | |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 4 |
| Ledelsesberetning | 5 |
| | |
| Årsregnskab | |
| Anvendt regnskabspraksis | 6 |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2025 | 10 |
| Balance pr. 31. december 2025 | 11 |
| Egenkapitalopgørelse | 13 |
| Noter | 14 |

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for Dyrlund Ejendomme 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ry, den 26. februar 2026

Direktion

Stefan Pedersen Dyrlund

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til ledelsen i Dyrhund Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Dyrhund Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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

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

Randers, den 26. februar 2026

Kreston SR
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 94 87 94

Michael Daugaard
Statsautoriseret revisor
mne33822

Selskabsoplysninger

Selskabet

Dyrlund Ejendomme ApS
Kløftehøj 3
8680 Ry

CVR-nr.: 28712049

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2025

Hjemsted: Skanderborg

Direktion

Stefan Pedersen Dyrlund

Revisor

Kreston SR
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 33948794
Haraldsvej 60, 1.
8960 Randers SØ

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering i og udlejning af erhvervs- og boligejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2025 udviser et overskud på kr. 8.467.580, og selskabets balance pr. 31. december 2025 udviser en egenkapital på kr. 36.272.418.

Der er ikke sket væsentlige ændringer til selskabets økonomiske forhold eller aktivitetsområder i regnskabsåret.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Dyrhund Ejendomme 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.

Bruttoresultat er et sammendrag af nettoomsætning, investeringsejendommens driftsomkostninger samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

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, 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 posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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

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.

Anvendt regnskabspraksis

Investerings ejendomme 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 investerings ejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede 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 2024 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.

Afkastprocenterne er fastsat til 4,50-5,00% for beboelsesejendomme i Ry og 8,75% for erhvervs ejendomme i Ry.

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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der 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.

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 samt for betalte acontoskatter.

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

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, tilknyttede virksomheder, skyldig selskabsskat samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2025

| | <u>Note</u> | <u>2025</u> kr. | <u>2024</u> kr. |
|----------------------------------------------|-------------|-------------------------|-------------------------|
| Bruttofortjeneste | | 3.904.806 | 3.425.999 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | | <u>9.064.245</u> | <u>523.000</u> |
| Resultat før finansielle poster | | 12.969.051 | 3.948.999 |
| Finansielle indtægter | | 4.897 | 24.277 |
| Finansielle omkostninger | 3 | <u>-2.114.249</u> | <u>-1.365.912</u> |
| Resultat før skat | | 10.859.699 | 2.607.364 |
| Skat af årets resultat | 4 | <u>-2.392.119</u> | <u>-572.810</u> |
| Årets resultat | | <u>8.467.580</u> | <u>2.034.554</u> |
| Overført resultat | | <u>8.467.580</u> | <u>2.034.554</u> |
| | | <u>8.467.580</u> | <u>2.034.554</u> |

Balance pr. 31. december 2025

| | <u>Note</u> | <u>2025</u> kr. | <u>2024</u> kr. |
|---------------------------------------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| Aktiver | | | |
| Investeringsjendomme | 9 | 89.605.000 | 52.843.000 |
| Forudbetaling for materielle anlægsaktiver | 5 | 0 | 3.210.525 |
| Materielle anlægsaktiver under udførelse | 5 | <u>5.080.900</u> | <u>21.518.869</u> |
| Materielle anlægsaktiver | | <u>94.685.900</u> | <u>77.572.394</u> |
| Anlægsaktiver i alt | | <u>94.685.900</u> | <u>77.572.394</u> |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | | 17.475 | 26.489 |
| Andre tilgodehavender | | 231 | 6.902 |
| Periodeafgrænsningsposter | | <u>65.845</u> | <u>0</u> |
| Tilgodehavender | | <u>83.551</u> | <u>33.391</u> |
| Likvide beholdninger | | <u>3.240.944</u> | <u>29.534</u> |
| Omsætningsaktiver i alt | | <u>3.324.495</u> | <u>62.925</u> |
| Aktiver i alt | | <u>98.010.395</u> | <u>77.635.319</u> |

Balance pr. 31. december 2025

| | <u>Note</u> | <u>2025</u> kr. | <u>2024</u> kr. |
|----------------------------------------------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| Passiver | | | |
| Virksomhedskapital | | 400.000 | 400.000 |
| Overført resultat | | <u>35.872.418</u> | <u>27.404.838</u> |
| Egenkapital | | <u>36.272.418</u> | <u>27.804.838</u> |
| Hensættelse til udskudt skat | | <u>6.090.000</u> | <u>4.508.000</u> |
| Hensatte forpligtelser i alt | | <u>6.090.000</u> | <u>4.508.000</u> |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 39.400.164 | 23.622.664 |
| Anden gæld | | 0 | 3.039.945 |
| Deposita | | <u>2.128.932</u> | <u>1.238.057</u> |
| Langfristede gældsforpligtelser | 6 | <u>41.529.096</u> | <u>27.900.666</u> |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 6 | 1.826.200 | 813.400 |
| Banker | | 0 | 5.777.006 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder | | 4.060.858 | 177.770 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 152.723 | 3.049.038 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 3.360.347 | 3.418.375 |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse | | 3.707.161 | 3.624.663 |
| Selskabsskat | | 810.119 | 379.810 |
| Anden gæld | | <u>201.473</u> | <u>181.753</u> |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | <u>14.118.881</u> | <u>17.421.815</u> |
| Gældsforpligtelser i alt | | <u>55.647.977</u> | <u>45.322.481</u> |
| Passiver i alt | | <u>98.010.395</u> | <u>77.635.319</u> |
| Eventualforpligtelser | 7 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 8 | | |
| Oplysning om dagsværdi | 2 | | |

Egenkapitaloppgørelse

| | <u>Virksomheds- kapital</u> | <u>Overført resultat</u> | <u>I alt</u> |
|--------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Egenkapital 1. januar 2025 | 400.000 | 27.404.838 | 27.804.838 |
| Årets resultat | <u>0</u> | <u>8.467.580</u> | <u>8.467.580</u> |
| Egenkapital 31. december 2025 | <u><u>400.000</u></u> | <u><u>35.872.418</u></u> | <u><u>36.272.418</u></u> |

Noter

| | <u>2025</u> kr. | <u>2024</u> kr. |
|------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| 1 Personaleomkostninger | | |
| Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit | <u>0</u> | <u>0</u> |
| 2 Oplysning om dagsværdi | | <u>2025</u> kr. |
| Investeringsejendomme | | |
| Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen | | <u>9.064.245</u> |
| Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo | | <u>89.605.000</u> |
| 3 Finansielle omkostninger | | |
| Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder | 165.482 | 124.758 |
| Andre finansielle omkostninger | <u>1.948.767</u> | <u>1.241.154</u> |
| | <u>2.114.249</u> | <u>1.365.912</u> |
| 4 Skat af årets resultat | | |
| Årets aktuelle skat | 810.119 | 379.810 |
| Årets udskudte skat | <u>1.582.000</u> | <u>193.000</u> |
| | <u>2.392.119</u> | <u>572.810</u> |
| 5 Materielle anlægsaktiver | | |
| | <u>Forudbetaling for materielle anlægsaktiver</u> | <u>Materielle an- lægsaktiver un- der udførelse</u> |
| Renteomkostninger indregnet i kostprisen | <u>0</u> | <u>174.823</u> |

6 Langfristede gældsforpligtelser

| | Gæld 1. januar 2025 | Gæld 31. december 2025 | Afdrag næste år | Restgæld efter 5 år |
|--------------------------------|------------------------|------------------------------|--------------------|------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 24.436.064 | 41.226.364 | 1.826.200 | 36.202.604 |
| Anden gæld | 3.039.945 | 0 | 0 | 0 |
| Deposita | 1.238.057 | 2.128.932 | 0 | 0 |
| | 28.714.066 | 43.355.296 | 1.826.200 | 36.202.604 |

7 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Dyrlund Stefan Holding ApS og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter. Den samlede skyldige selskabsskat pr. 31. december 2025 fremgår af note for eventualforpligtelser i årsregnskabet for 2025 for Dyrlund Stefan Holding ApS.

Selskabet har stillet solidarisk selvskyldnerkaution til sikkerhed for tilknyttede virksomheders engagement med selskabets bankforbindelse. Engagementet udgør samlet et indestående på 3.623 tkr. pr. 31. december 2025.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, der udgør 41.691 tkr. pr. 31. december 2025, har selskabet afgivet pant på nom. 45.167 tkr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 89.605 tkr. pr. 31. december 2025.

Nærværende selskabs og tilknyttede selskabers engagement med kreditinstitut udgør samlet en indestående på 3.623 tkr. pr. 31. december 2025. Til sikkerhed herfor er afgivet pant på nom. 1.900 tkr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 22.548 tkr. pr. 31. december 2025.

9 Aktiver der måles til dagsværdi

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Selskabets har 3 ejendomsfuljer i sin ejendomsportefølje, hhv. industri-/lagerejendomme. 1 families beboelsesejendomme samt 2 punkthuse med hhv. 10 og 11 beboelseslejligheder, alle med geografisk placering i Ry.

Der budgetteres i beregningen af markedsværdi med tomgang på 6,0% ved industri-/lagerejendomme. Tomgang ved beboelsesejendomme er budgetteret til 0% ud fra en historik for hurtig genudlejning og ventelister på beboelsesenheder.

9 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Der er i værdiberegningen afsat 20 kr. pr. m2 til vedligehold for industri-/lagerejendomme, 50 kr. pr. m2 til vedligehold for 1 families beboelsesejendomme og 30 pr. m2 for nybyggede punkthuse pr. år.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2025 er der anvendt afkastprocenter i intervallet 7,5-10,00% for butiks- og industriejendomme beliggende i Ry og i intervallet 4,25 - 5,00% for beboelsesejendomme beliggende i Ry. Den gennemsnitlige forrentningsprocent kan opgøres til 5,3%

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

| Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav | <u>-0,5%</u> | <u>Basis</u> | <u>0,5 %</u> |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | kr. | kr. | kr. |
| Afkastprocent | <u>4,8</u> | <u>5,3</u> | <u>5,8</u> |
| Dagsværdi | <u>98.276.000</u> | <u>89.605.000</u> | <u>81.706.000</u> |
| Ændring i dagsværdi | <u>8.671.000</u> | <u>0</u> | <u>-7.899.000</u> |