

SH Property Invest A/S
Torvet 6, 2., 7400 Herning

Årsrapport

2025

CVR-nr. 35 39 98 79

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

Jan Sandahl Jørgensen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2025	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Egenkapitalopgørelse	15
Noter	16

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2025 for SH Property Invest A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 1. maj 2026

Direktion

Jan Sandahl Jørgensen

Bestyrelse

Anders Eggert Magnussen
formand

Kristian Gjessing

Jan Sandahl Jørgensen

Carsten Thygesen

Poul Frandsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i SH Property Invest A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for SH Property Invest A/S 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 revisoreres 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 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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 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.

Skjern, den 1. maj 2026

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Jacob Hall
statsautoriseret revisor
mne34159

Selskabsoplysninger

Selskabet

SH Property Invest A/S
Torvet 6, 2.
7400 Herning

CVR-nr.: 35 39 98 79
Stiftet: 5. juli 2013
Hjemsted: Herning
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
12. regnskabsår

Bestyrelse

Anders Eggert Magnussen, formand
Kristian Gjessing
Jan Sandahl Jørgensen
Carsten Thygesen
Poul Frandsen

Direktion

Jan Sandahl Jørgensen

Revision

Martinsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Østergade 40
6900 Skjern

Bankforbindelse

vestjyskBANK, Dalgasgade 29B, 7400 Herning

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er at investere i ejendomme samt udøve anden beslægtet virksomhed.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der har ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Årets bruttofortjeneste udgør 3.148.996 kr. mod 3.258.993 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 1.222.038 kr. mod 1.128.852 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Virksomheden har i indeværende regnskabsår valgt at ændre anvendt regnskabspraksis på grunde og bygninger til investeringsejendomme til dagsværdi efter årsregnskabslovens § 38 fra kostpris fratrukket akkumulerede afskrivninger efter årsregnskabslovens § 43.

Investeringsejendomme måles herefter til dagsværdi

Anvendt regnskabspraksis er ændret af hensyn til det retvisende billede, idet investerings- ejendommenes rette værdi, fremkommer bedst ved indregning til dagsværdimetoden.

Ændringen af anvendt regnskabspraksis har for sammenligningstallene betydet en opskrivning af årets resultat på 89.934 kr., en forøgelse af selskabets aktiver og passiver på 115.300 kr., en opskrivning af egenkapitalen på 89.934 kr. samt en forøgelse af hensættelse til udskudt skat på 24.366 kr.

Ændringen af anvendt regnskabspraksis har for sammenligningstallene betydet en opskrivning af årets resultat på 190.467 kr., en forøgelse af selskabets aktiver og passiver på 244.188 kr., en opskrivning af egenkapitalen på 190.467 kr. samt en forøgelse af hensættelse til udskudt skat på 53.721 kr.

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

Sammenligningstallene er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for SH Property Invest A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Virksomheden har i indeværende regnskabsår valgt at ændre anvendt regnskabspraksis på grunde og bygninger til investeringsejendomme til dagsværdi efter årsregnskabslovens § 38 fra kostpris fratrukket akkumulerede afskrivninger efter årsregnskabslovens § 43.

Investeringsejendomme måles herefter til dagsværdi

Anvendt regnskabspraksis er ændret af hensyn til det retvisende billede, idet investerings- ejendommens rette værdi, fremkommer bedst ved indregning til dagsværdimetoden.

Ændringen af anvendt regnskabspraksis har for sammenligningstallene betydet en opskrivning af årets resultat på 89.934 kr., en forøgelse af selskabets aktiver og passiver på 115.300 kr., en opskrivning af egenkapitalen på 89.934 kr. samt en forøgelse af hensættelse til udskudt skat på 24.366 kr.

Ændringen af anvendt regnskabspraksis har for sammenligningstallene betydet en opskrivning af årets resultat på 190.467 kr., en forøgelse af selskabets aktiver og passiver på 244.188 kr., en opskrivning af egenkapitalen på 190.467 kr. samt en forøgelse af hensættelse til udskudt skat på 53.721 kr.

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

Sammenligningstallene er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fra- gå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og omkostninger forbundet med udlejning samt eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 18.

Under henvisning til årsregnskabsloven § 32 nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Omkostninger vedrørende udlejningsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, forsikringer og andre omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

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

Balancen

Investeringsejendomme

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

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdireguleringer af investeringsejendomme”.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

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

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

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

Tilgodehavender

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

Anvendt regnskabspraksis

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavende er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets og koncernens kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realiseringsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, 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 acontoskatter.

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

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

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Bruttofortjeneste	3.148.996	3.258.993
Værdiregulering af investeringsejendomme	244.188	0
Driftsresultat	3.393.184	3.258.993
Øvrige finansielle omkostninger	-1.824.186	-1.811.576
Resultat før skat	1.568.998	1.447.417
2 Skat af årets resultat	-346.960	-318.565
Årets resultat	1.222.038	1.128.852
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	650.000	350.000
Overføres til overført resultat	572.038	778.852
Disponeret i alt	1.222.038	1.128.852

Balance 31. december

Aktiver		<u>2025</u>	<u>2024</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
3	Investeringsejendomme	<u>74.352.702</u>	<u>74.108.514</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>74.352.702</u>	<u>74.108.514</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>74.352.702</u>	<u>74.108.514</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	<u>37.058</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>37.058</u>	<u>0</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>37.058</u>	<u>0</u>
	Aktiver i alt	<u>74.389.760</u>	<u>74.108.514</u>

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Egenkapital		
4 Virksomhedskapital	500.000	500.000
Overført resultat	19.725.910	19.153.873
Foreslået udbytte for regnskabsåret	<u>650.000</u>	<u>350.000</u>
Egenkapital i alt	<u>20.875.910</u>	<u>20.003.873</u>
Hensatte forpligtelser		
5 Hensættelser til udskudt skat	<u>2.483.086</u>	<u>2.429.364</u>
Hensatte forpligtelser i alt	<u>2.483.086</u>	<u>2.429.364</u>
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	48.315.974	48.792.307
Deposita	1.161.325	1.121.579
Modtagne forudbetalinger fra kunder	<u>226.864</u>	<u>190.124</u>
6 Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>49.704.163</u>	<u>50.104.010</u>
6 Kortfristet del af langfristet gæld	477.643	447.886
Gæld til pengeinstitutter	584.900	843.303
Modtagne forudbetalinger fra kunder	28.200	19.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	166.495	132.455
Selskabsskat	41.238	91.360
Anden gæld	28.125	26.125
Periodeafgrænsningsposter	<u>0</u>	<u>11.138</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.326.601</u>	<u>1.571.267</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>51.030.764</u>	<u>51.675.277</u>
Passiver i alt	<u>74.389.760</u>	<u>74.108.514</u>

- 1 Medarbejderforhold
- 7 Oplysninger om dagsværdi
- 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte for regnskabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2025	500.000	19.153.872	350.000	20.003.872
Udloddet udbytte	0	0	-350.000	-350.000
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>572.038</u>	<u>650.000</u>	<u>1.222.038</u>
	<u>500.000</u>	<u>19.725.910</u>	<u>650.000</u>	<u>20.875.910</u>

Noter

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
1. Medarbejderforhold		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	293.238	305.360
Årets regulering af udskudt skat	<u>53.722</u>	<u>13.205</u>
	<u>346.960</u>	<u>318.565</u>
3. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2025	<u>63.276.368</u>	<u>63.276.368</u>
Kostpris 31. december 2025	<u>63.276.368</u>	<u>63.276.368</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2025	10.832.146	10.832.146
Årets regulering til dagsværdi	<u>244.188</u>	<u>0</u>
Regulering til dagsværdi 31. december 2025	<u>11.076.334</u>	<u>10.832.146</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	<u>74.352.702</u>	<u>74.108.514</u>

Selskabets investeringsejendomme består af 52 boligejendomme på i alt 3.208 m² beliggende i Silkeborg, Viby og Aarhus Nord.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser.

Den anvendte afkastmodel, som har været anvendt konsistent i mange år, indeholder følgende hovedelementer:

Aktuel lejeindtægt
 +/- Reguleringer til lejen
 - Vedligeholdelsesomkostninger
 - Driftsomkostninger
 - Administration
 = Reguleret driftsresultat
 / Afkastprocent

Noter

3. Investeringsejendomme (fortsat)

= Bruttoværdi

+ Deposita og forudbetalt leje

- Fradrag for væsentlige renoveringsprojekter eller ombygninger mv.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	31/12 2025	31/12 2024
Afkastkrav, bolig (%) Markedsgade, (Silkeborg)	5	5
Afkastkrav, bolig (%) Damagervej Viby (Aarhus)	4,5	4,5
Afkastkrav, bolig (%) Skejbyparken (Aarhus)	4,5	4,5
Tomgangsprocent bolig (%) Markedsgade, (Silkeborg)	0-1	0-1
Tomgangsprocent bolig (%) Damagervej Viby (Aarhus)	0-1	0-1
Tomgangsprocent bolig (%) Skejbyparken (Aarhus)	0-1	0-1
Leje pr. m2 for beboelse: (kr.) Markedsgade, (Silkeborg)	1.258	1.231
Leje pr. m2 for beboelse: (kr.) Damagervej, Viby (Aarhus)	1.308	1.299
Leje pr. m2 for beboelse: (kr.) Skejbyparken (Aarhus)	1.667	1.494

Boligejendomme er fastsat til en gennemsnitlig værdi på (kr/m2)

Markedsgade, Silkeborg	19.126	19.407
------------------------	--------	--------

Boligejendomme er fastsat til en gennemsnitlig værdi på (kr/m2)

Damagervej Viby	22.876	22.842
-----------------	--------	--------

Boligejendomme er fastsat til en gennemsnitlig værdi på (kr/m2)

Skejbyparken, Aarhus	27.875	27.759
----------------------	--------	--------

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene på Markedsgade i Silkeborg udgør 21.479 t.kr. pr. 31. december 2025. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med 1.953 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 2.386 t.kr.

Noter

3. Investeringsejendomme (fortsat)

Dagsværdien af investeringsejendommene på Damagervej i Viby udgør 29.373 t.kr. pr. 31. december 2025. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med 2.891 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 3.614 t.kr.

Dagsværdien af investeringsejendommene i Skejbyparken i Aarhus udgør 23.080 t.kr. pr. 31. december 2025. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med 2.265 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 2.832 t.kr.

	<u>31/12 2025</u>	<u>31/12 2024</u>
4. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2025	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>
	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>

Virksomhedskapitalen består af 500.000 aktier á 1 kr. og multipla heraf. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.

5. Hensættelser til udskudt skat

Hensættelser til udskudt skat 1. januar 2025	2.429.364	2.416.159
Udskudt skat af årets resultat	<u>53.722</u>	<u>13.205</u>
	<u>2.483.086</u>	<u>2.429.364</u>

Udskudt skat påhviler følgende poster:

Materielle anlægsaktiver	<u>2.483.086</u>	<u>2.429.364</u>
	<u>2.483.086</u>	<u>2.429.364</u>

6. Gældsforpligtelser

	<u>Gæld i alt</u>	<u>Kortfristet del af langfristet gæld</u>	<u>Langfristet gæld</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
	<u>31/12 2025</u>	<u>fristet gæld</u>	<u>31/12 2025</u>	<u>31/12 2025</u>
Gæld til realkreditinstitutter	48.793.617	477.643	48.315.974	46.352.660
Deposita	1.161.325	0	1.161.325	1.161.325
Modtagne forudbetalinger fra kunder	<u>226.864</u>	<u>0</u>	<u>226.864</u>	<u>226.864</u>

Noter

6. Gældsforpligtelser (fortsat)

Gæld i alt	Kortfristet del af lang-	Langfristet	Restgæld
<u>31/12 2025</u>	<u>fristet gæld</u>	<u>31/12 2025</u>	<u>efter 5 år</u>
<u>50.181.806</u>	<u>477.643</u>	<u>49.704.163</u>	<u>47.740.849</u>

Noter

7. Oplysninger om dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Dagsværdi 31. december 2025	<u>74.352.514</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>244.188</u>

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 48.937 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør 74.353 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 1.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld, som pr. 31. december 2025 udgør 585 t.kr. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

Selskabet har stillet garanti overfor realkreditinstitut på ialt 980 t.kr.