





# **Ejendomsaktieselskabet Hestehaven 51, Odense**

Roskildevej 65, 2620 Albertslund

CVR-nr. 38 29 66 20

## **Årsrapport 2025**

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. april 2026  
Dirigent:

.....  
Martha von Scholten



## Indhold

<b>Ledelsespåtegning</b>	<b>2</b>
<b>Den uafhængige revisors revisionspåtegning</b>	<b>3</b>
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>5</b>
Oplysninger om virksomheden	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	<b>7</b>
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11



**Ejendomsaktieselskabet Hestehaven 51, Odense**

Årsrapport 2025



## Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Ejendomsaktieselskabet Hestehaven 51, Odense for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med 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.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Albertslund, den 30. april 2026

Direktion:

-----  
Flemming Møller Hansen  
direktør

Bestyrelse:

-----  
Anders Boll Holmelund  
formand

-----  
Flemming Møller Hansen

-----  
Martin Sahner Gundestrup



**Ejendomsaktieselskabet Hestehaven 51, Odense**

Årsrapport 2025



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Ejendomsaktieselskabet Hestehaven 51, Odense

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsaktieselskabet Hestehaven 51, Odense for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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. 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Uafhængighed

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.

### 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 regnskabsbrugere 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:

- u 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.
- u 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.
- u 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.



**Ejendomsaktieselskabet Hestehaven 51, Odense**

Årsrapport 2025



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- u 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 konklusion 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.
- u 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 bl.a. 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 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.

København, den 30. april 2026  
EY Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28

Ole Becker  
statsaut. revisor  
mne33732



## Ledelsesberetning



**Oplysninger om virksomheden**

Navn	Ejendomsaktieselskabet Hestehaven 51, Odense
Adresse, postnr. by	Roskildevej 65, 2620 Albertslund
CVR-nr.	38 29 66 20
Stiftet	3. november 2016
Hjemstedskommune	Albertslund
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Bestyrelse	Anders Boll Holmelund, formand Flemming Møller Hansen Martin Sahner Gundestrup Christiansen
Direktion	Flemming Møller Hansen, direktør
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 36, Postboks 250, 2000 Frederiksberg



## Ledelsesberetning



**Beretning**



**Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter består i lighed med tidligere år af udlejning af fast ejendom, Hestehaven 51 i Odense, Danmark.



**Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2025 udviser et overskud på 19.630 t.kr. mod et overskud på 7.465 t.kr. sidste år, og selskabets balance pr. 31. december 2025 udviser en egenkapital på 307.894 t.kr. Årets resultat af positivt påvirket af værdiregulering af ejendom før skat på 2.500 t.kr. mod positivt regulering i 2024 på 700 t.kr. Årets resultat er tilfredsstillende.



**Begivenheder efter balancedagen**

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.



Årsregnskab 1. januar - 31. december



## Resultatopgørelse

Note	t.kr.	2025	2024
	<b>Nettoomsætning</b>	36.050	34.111
	Andre eksterne omkostninger	-3.450	-9.454
	<b>Bruttoresultat</b>	32.600	24.657
2	Personaleomkostninger	0	0
	<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>	32.600	24.657
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2.500	700
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	35.100	25.357
	Finansielle omkostninger	-11.448	-15.785
	<b>Resultat før skat</b>	23.652	9.572
3	Skat af årets resultat	-4.022	-2.107
	<b>Årets resultat</b>	19.630	7.465

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat

<u>19.630</u>	<u>7.465</u>
<u><u>19.630</u></u>	<u><u>7.465</u></u>



Ejendomsaktieselskabet Hestehaven 51, Odense

Årsrapport 2025

Årsregnskab 1. januar - 31. december



**Balance**

Note	t.kr.	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
4	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
	Investeringsejendomme	<u>645.200</u>	<u>642.700</u>
		<u>645.200</u>	<u>642.700</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>645.200</u>	<u>642.700</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
5	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	41.783	38.061
	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	0	1.561
	Andre tilgodehavender	<u>99</u>	<u>0</u>
		<u>41.882</u>	<u>39.622</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>41.882</u>	<u>39.622</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>687.082</u>	<u>682.322</u>



Ejendomsaktieselskabet Hestehaven 51, Odense

Årsrapport 2025

Årsregnskab 1. januar - 31. december



**Balance**

Note	t.kr.	2025	2024
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
	Aktiekapital	25.000	25.000
	Overført resultat	282.894	263.264
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>307.894</u>	<u>288.264</u>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
6	Udskudt skat	95.217	93.741
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<u>95.217</u>	<u>93.741</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
7	Gæld til realkreditinstitutter	262.444	278.904
	Deposita	588	588
		<u>263.032</u>	<u>279.492</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
7	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	17.053	14.661
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	929	2.429
	Skyldig sambeskatningsbidrag	625	0
	Deposita	0	1.096
	Anden gæld	2.332	2.639
		<u>20.939</u>	<u>20.825</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>283.971</u>	<u>300.317</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u>687.082</u>	<u>682.322</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 10 Nærtstående parter



Årsregnskab 1. januar - 31. december



**Egenkapitaloppgørelse**

t.kr.	<u>Aktiekapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
<b>Egenkapital 1. januar 2025</b>	25.000	263.264	288.264
Overført via resultatdisponering	<u>0</u>	<u>19.630</u>	<u>19.630</u>
<b>Egenkapital 31. december 2025</b>	<u>25.000</u>	<u>282.894</u>	<u>307.894</u>



Ejendomsaktieselskabet Hestehaven 51, Odense

Årsrapport 2025

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter



Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsaktieselskabet Hestehaven 51, Odense for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse Bvirksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C (mellem).

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.



### **Generelt om indregning og måling**

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå åretsindtjening, 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 fragås 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 forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og gevinst over løbetiden.

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

### **Præsentationsvaluta**

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (t.kr.).

### **Resultatopgørelsen**

#### **Nettoomsætning**

Virksomheden har valgt IAS 11 Entreprisekontrakter/IAS 18 Omsætning som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning.

Nettoomsætning omfatter opkrævet leje ved udlejning af ejendomme. Opkrævende bidrag til dækning af fællesomkostninger med videre optages i balancen.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusiv moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til drift såsom ejendomsskatter, ejerforeningsbidrag, vedligeholdelse og administration.

#### **Finansielle omkostninger**

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteomkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.



**Årsregnskab 1. januar - 31. december**

**Noter**

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

## **Skat**

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

## **Balancen**

### **Investerings ejendomme**

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

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder og lignende.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### **Tilgodehavender**

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle 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.



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

#### Selskabsskat

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 betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

#### Gæld til kreditinstitutter

Gæld til kreditinstitutter indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger og måles efterfølgende til amortiseret kostpris opgjort på basis af den effektive rente. Låneomkostninger, herunder kurstab indregnes som finansieringsomkostninger i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

#### Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

#### Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

Hvis det ikke er muligt at opgøre en pålidelig dagsværdi efter ovenstående niveauer, måles aktivet eller forpligtelsen til kostprisen.



Ejendomsaktieselskabet Hestehaven 51, Odense

Årsrapport 2025

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter



**Personaleomkostninger**

Selskabet har i lighed med sidste år ingen ansatte.

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Gennemsnitligt antal heltidsbeskæftigede	<u>0</u>	<u>0</u>

**Skat af årets resultat**

Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	625	-1.561
Årets regulering af udskudt skat	1.476	3.668
Regulering af skat vedrørende tidligere år	1.921	0
	<u>4.022</u>	<u>2.107</u>

**Materielle anlægsaktiver**

Investerings-  
ejendomme

t.kr.

Kostpris 1. januar 2025	632.234
Kostpris 31. december 2025	632.234
Opskrivninger 1. januar 2025	10.466
Årets værdireguleringer	2.500
Opskrivninger 31. december 2025	12.966
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025</b>	<b>645.200</b>

Selskabets investeringsejendom, der primært benyttes til logistik, er beliggende på Hestehaven 51, 5260 Odense. Investeringsejendommen er, jævnfør beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model (dagsværdihierarki niveau 3).

Ejendommens lejbærende areal udgør 72.325 m<sup>2</sup>, hvoraf 81 % er udlejet til Coop Danmark A/S.

**Centrale forudsætninger anvendt ved målingen er:**

- Afkastprocent på 6,00 % (2024: 6,00 %).
- Markedsleje på 39.725 t.kr. og driftsomkostninger på 53 kr. pr. m<sup>2</sup>.

Ved ændring af afkastprocenten med +/- 0,25 ændres dagsværdien med -23,7 mio. kr. og 25,8 mio. kr. henholdsvis.

Ejendommen er værdiansat til 8.921 kr. pr. /m<sup>2</sup>

Ekstern vurderingsmand har medvirket ved vurdering af ejendommen med en samlet dagsværdi på 645,2 mio. kr.



Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder

Selskabet indgår sammen med de øvrige selskaber i Coop Danmark-koncernen i en cash pool aftale med Coop Danmark A/S, som er administrator og ejer. Koncernmellemværender vedrørende cash pools indgår i moderselskabets balance som et bankmellemværende. Selskabets likvidbeholdning anses derfor på balancedagen som et koncernmellemværende med administrator.



Ejendomsaktieselskabet Hestehaven 51, Odense

Årsrapport 2025

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter



t.kr.	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Udskudt skat</b>		
Udskudt skat 1. januar	93.741	90.073
Årets bevægelser	<u>1.476</u>	<u>3.668</u>
<b>Udskudt skat 31. december</b>	<u><u>95.217</u></u>	<u><u>93.741</u></u>

**Langfristede gældsforpligtelser**

t.kr.	<u>Gæld i alt 31/12 2025</u>	<u>Kortfristet andel</u>	<u>Langfristet andel</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	278.365	15.921	262.444	195.247
Deposita	1.719	1.131	588	0
	<u>280.084</u>	<u>17.052</u>	<u>263.032</u>	<u>195.247</u>



**Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.**

**Andre eventualforpligtelser**

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med OK a.m.b.a. som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor fra og med stiftelsen solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for indkomstskatter med videre for de sambeskattede selskaber og ligeledes solidarisk for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for disse selskaber.

Virksomheden har derudover indgået sædvanlige, gensidigt bebyrdende aftaler som led i virksomhedens normale drift.

Koncernen har derudover indgået sædvanlige, gensidigt bebyrdende aftaler som led i koncernens normale drift.

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

I henhold til Senior Credit Facilitet, som Coop Danmark A/S har indgået med 4 banker, har Coop Danmark A/S pantsat aktierne i Ejendomsaktieselskabet Hestehaven 51, Odense.

Der er tinglyst et realkreditpantebrev for selskabets realkreditlån. Regnskabsmæssige værdi af pantsatte aktiver pr. 31.12.2025 udgør 645.200 t.kr.



Ejendomsaktieselskabet Hestehaven 51, Odense

Årsrapport 2025

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter



**Nærtstående parter**

Ejendomsaktieselskabet Hestehaven 51, Odense's nærtstående parter omfatter følgende:

**Bestemmende indflydelse**

<u>Nærtstående part</u>	<u>Bopæl/Hjemsted</u>	<u>Grundlag for bestemmende indflydelse</u>
Coop Danmark A/S	Roskildevej 65, 2620 Albertslund	Kapitalbesiddelse
OK A.M.B.A.	Åhave Parkvej 11, 8260 Viby J	Ultimativ modervirksomhed

**Oplysning om koncernregnskaber**

<u>Modervirksomhed</u>	<u>Hjemsted</u>
Coop Danmark A/S	Roskildevej 65, 2620 Albertslund
OK A.M.B.A. (Ultimativt modervirksomhed)	Åhave Parkvej 11, 8260 Viby J