

**Ejendomsselskabet Fabriksparken 18
ApS**

H.C. Ørsteds Vej 28C, st.
1879 Frederiksberg C

CVR-nr. 21851140

Årsrapport 2025

1. januar 2025 - 31. december 2025

Fremlagt og godkendt på ordinær generalforsamling, den 7. maj 2026

Henrik Fruergaard Rasmussen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	12
Aktiver	13
Passiver	14
Egenkapitalopgørelse	15
Noter	16

Selskabsoplysninger

Selskab

Ejendomsselskabet Fabriksparken 18 ApS
H.C. Ørsteds Vej 28C, st.
1879 Frederiksberg C

CVR-nr.: 21851140

Direktion

Henrik Fruergaard Rasmussen

Revisor

inforevision
statsautoriseret revisionsaktieselskab
Buddingevej 312
2860 Søborg
CVR-nr. 19263096

Ulrik Fog Christensen, Statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive udlejningsvirksomhed og dermed beslægtede aktiviteter.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet af selskabets aktiviteter udviste i regnskabsåret et resultat på DKK 6.720.525 mod DKK 4.699.647 sidste år. Egenkapitalen udgjorde på balancedagen DKK 62.616.344.

Ledelsen anser resultatet for tilfredsstillende.

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2025 - 31. december 2025 for Ejendomsselskabet Fabriksparken 18 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 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg C, den 7. maj 2026

I direktionen

Henrik Fruergaard Rasmussen
Direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til anpartshaveren i Ejendomsselskabet Fabriksparken 18 ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Fabriksparken 18 ApS for regnskabsåret 1. januar 2025 - 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 2025 - 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 revisorerers 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 revisorerers 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.

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

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang, fortsat

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.

Søborg, den 7. maj 2026

inforevision statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 19263096

Ulrik Fog Christensen
Statsautoriseret revisor
mne29419

Anvendt regnskabspraksis

Information om regnskabsklasse

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med dansk regnskabslovgivning samt almindeligt anerkendt regnskabspraksis.

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens Regnskabsklasse B.

Der er tilvalgt enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægterne indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. I resultatopgørelsen indregnes endvidere alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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

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

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet 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 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 forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes Danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Valutaomregning

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs eller en tilnærmet standardkurs. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta er indregnet til balancedagens kurs. Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

Realiserede og urealiserede valutakursfortjenester og -tab er indregnet i resultatopgørelsen under andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis, fortsat

Resultatopgørelsen

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste/-tab omfatter "Nettoomsætning", "Ejendomsomkostninger", "Andre driftsindtægter" og "Eksterne omkostninger".

Nettoomsætning

Som indtægtskriterium anvendes leveringskriteriet, således at nettoomsætningen omfatter årets leverede omsætning reduceret med forudbetalinger. Nettoomsætningen måles til dagsværdien ekskl. moms og med fradrag af afgivne rabatter.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter de til ejendomsdriften direkte henførbare omkostninger, og omfatter blandt andet de for året ikke fordelte ejendomsskatter, reparationer og vedligeholdelse på ejendommene samt egenandel af varme, vand og elektricitet samt andre forbrugsafhængige omkostninger.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder og avance ved salg af anlægsaktiver.

Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter salgsomkostninger, lokaleomkostninger og administrationsomkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede fortjenester og tab i forbindelse med afhændelse af investeringsejendomme. Realiserede fortjenester og tab opgøres som salgssummen for den afhændede ejendom fratrukket omkostninger i forbindelse med salget og fratrukket den seneste indregnede dagsværdi af ejendommen.

Anvendt regnskabspraksis, fortsat

Andre finansielle indtægter

Finansielle indtægter indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Andre finansielle indtægter omfatter renter.

Øvrige finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Øvrige finansielle omkostninger omfatter renter, realiserede og urealiserede valutakurstab samt rentetillæg under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat udgør 22% af det regnskabsmæssige resultat korrigeret for ikke indkomstskattepligtige og ikke fradragsberettigede poster.

Skat af årets resultat er sammensat af den forventede skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for årets forskydning i udskudt skat og eventuelle korrektioner til tidligere års skatter. Ændring i udskudt skat som følge af ændring i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Skat af årets resultat 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.

Anvendt regnskabspraksis, fortsat

Balancen

Balancen er opstillet i kontoform.

Aktiver

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er væsentlig forskellig.

Afskrivninger påbegyndes, når aktiverne er klar til ibrugtagning. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende forventninger til brugstider og restværdier:

Aktivgruppe	Periode	Restværdi
Indretning af lejede lokaler	5 år	70.000 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0%

Småaktiver er omkostningsført i resultatopgørelsen under eksterne omkostninger.

Fortjeneste og tab ved salg eller udrangering er medtaget i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved de normale afskrivninger. Hvis dette er tilfældet, foretages der nedskrivning af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver til lavere genindvindingsværdi. Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af forventet nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Årets nedskrivninger indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis, fortsat

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme omfatter jendomme, som besiddes med henblik på at opnå afkast af den investerede kapital samt en eventuel kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsjendomme indregnes i balancen, når alle væsentlige fordele og risici er overgået til selskabet.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, som omfatter købsprisen med tillæg af direkte tilknyttede omkostninger.

Afholdte omkostninger, der tilfører investeringsjendommene nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer jendommens fremtidige afkast, herunder ombygninger, tillægges ligeledes kostprisen som en forbedring.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til skønnet dagsværdi opgjort med udgangspunkt i jendommens nettoafkast og en forrentningsprocent baseret på en individuel vurdering af den enkelte type jendom. Dog måles ejerligheder til skønnet dagsværdi opgjort med udgangspunkt i kvadratmeterpris på faktiske handler i året på sammenlignelige ejerligheder.

Som følge af at jendommene er vurderet til skøn af dagsværdien, foretages der ikke afskrivninger på disse.

Ændringerne i den skønnede dagsværdi føres i resultatopgørelsen under dagsværdiregulering af investeringsjendomme.

Fortjeneste eller tab ved salg eller udrangering er medtaget i resultatopgørelsen under dagsværdiregulering af investeringsjendomme, og udgør forskellen mellem nettosalgprisen fratrukket den regnskabsmæssige værdi (dagsværdi) på den seneste balancedag før afhændelsen af jendommen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering.

Periodeafgrænsningsposter

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

Anvendt regnskabspraksis, fortsat

Passiver

Hensættelser til udskudt skat og selskabsskat

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode. Der er hensat til udskudt skat med 22% af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, og under hensyntagen til den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud indgår i opgørelsen af den udskudte skat, såfremt det er sandsynligt, at underskuddene kan udnyttes. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisation sværdi.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernselskaber med Henrik Fruergaard ApS som administrationselskab. Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles mellem koncernselskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster efter selskabsskattelovens regler om fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud.

Sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede selskaber, som ikke er afregnet på balancedagen, klassificeres som sambeskatningsbidrag under enten tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger og andre omkostninger direkte foranlediget af lånefremskaffelsen. I de efterfølgende år måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliseret værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets transaktionsomkostninger og kursregulering på optagelsestidspunktet.

Kortfristede gældsforpligtelser er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

Resultatopgørelse

	Note	2025 DKK	2024 DKK
Bruttofortjeneste		8.936.576	7.390.806
Personaleomkostninger	1	-1.505.355	-1.349.110
Indtjeningsbidrag		7.431.221	6.041.696
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.659.408	1.003.500
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	2	-108.364	-111.529
Resultat af primær drift		8.982.265	6.933.667
Finansielle indtægter		15.266	17.828
Finansielle omkostninger	3	-411.035	-910.604
Resultat før skat		8.586.496	6.040.891
Skat af årets resultat	4	-1.865.971	-1.341.244
Årets resultat		6.720.525	4.699.647

Resultatdisponering

	2025 DKK	2024 DKK
Årets resultat foreslås disponeret således:		
Overført resultat	6.720.525	4.699.647
Årets resultat	6.720.525	4.699.647

Aktiver

	<u>Note</u>	<u>31-12-2025</u>	<u>31-12-2024</u>
		DKK	DKK
Investeringsejendomme	6	79.120.400	121.190.400
Indretning af lejede lokaler		62.175	170.539
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	0
Materielle anlægsaktiver	5,8	79.182.575	121.360.939
Anlægsaktiver		79.182.575	121.360.939
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		643.576	460.850
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	323.791
Andre tilgodehavender		21.456.463	370.785
Periodeafgrænsningsposter		27.653	52.925
Tilgodehavender		22.127.692	1.208.351
Likvide beholdninger		12.722.902	233.864
Omsætningsaktiver		34.850.594	1.442.215
Aktiver i alt		114.033.169	122.803.154

Passiver

	<u>Note</u>	<u>31-12-2025</u>	<u>31-12-2024</u>
		DKK	DKK
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		62.491.344	55.770.819
Egenkapital		<u>62.616.344</u>	<u>55.895.819</u>
Hensættelser til udskudt skat	4	13.587.056	13.174.518
Hensatte forpligtelser		<u>13.587.056</u>	<u>13.174.518</u>
Gæld til realkreditinstitutter		11.133.183	12.339.530
Langfristede gældsforpligtelser	7	<u>11.133.183</u>	<u>12.339.530</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		1.179.550	1.112.191
Leverandører af varer og tjenesteydelser		400.751	202.615
Gæld til tilknyttede virksomheder		20.831.428	36.106.428
Skyldigt sambeskatningsbidrag	4	1.453.433	1.049.745
Anden gæld		2.831.424	2.922.308
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>26.696.586</u>	<u>41.393.287</u>
Gældsforpligtelser		<u>37.829.769</u>	<u>53.732.817</u>
Passiver i alt		<u>114.033.169</u>	<u>122.803.154</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Eventualforpligtelser	9		

Egenkapitalopgørelse

	Virksom- hedskapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital pr. 1. januar 2024	125.000	51.071.172	51.196.172
Overført via resultatdisponeringen		4.699.647	4.699.647
Egenkapital pr. 1. januar 2025	125.000	55.770.819	55.895.819
Overført via resultatdisponeringen		6.720.525	6.720.525
Egenkapital pr. 31. december 2025	125.000	62.491.344	62.616.344

Noter

1. Personaleomkostninger

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	DKK	DKK
Gager og lønninger	1.281.936	1.117.321
Pensioner	119.070	119.975
Andre omkostninger til social sikring	42.464	26.618
Andre personaleomkostninger	61.885	85.196
I alt	<u>1.505.355</u>	<u>1.349.110</u>
Gennemsnitlig antal heltidsbeskæftigede	<u>2</u>	<u>2</u>

2. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	DKK	DKK
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	108.364	111.528
I alt	<u>108.364</u>	<u>111.528</u>

3. Finansielle omkostninger

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	DKK	DKK
Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	0	273.041
Øvrige finansielle omkostninger	411.035	637.563
I alt	<u>411.035</u>	<u>910.604</u>

Noter, fortsat

4. Skat af årets resultat

	Sambe- skatnings- bidrag	Udskudt skat	Skat af årets resul- tat	2024
	DKK	DKK	DKK	DKK
Skyldig pr. 1. januar 2025	1.049.745	13.174.518		
Betalt vedrørende tidligere år	-1.049.745			
Skat af årets resultat	1.453.433	412.538	1.865.971	1.341.244
Skyldig pr. 31. december 2025	1.453.433	13.587.056		
Skat af årets resultat i resultatopgørelsen			1.865.971	1.341.244
Som er indregnet således i balancen:				
Hensatte forpligtelser		13.587.056		
Kortfristede gældsforpligtelser	1.453.433			
I alt	1.453.433	13.587.056		

Noter, fortsat

5. Materielle anlægsaktiver

	Investe- ringsej- domme	Indretning af lejede lokaler	Andre anlæg, driftsmate- riel og inventar	I alt	2024
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Kostpris pr. 1. januar 2025	79.080.236	541.822	409.279	80.031.337	69.251.436
Tilgang i året	6.536.185	0	0	6.536.185	10.779.900
Afgang i året	-50.265.593	0	0	-50.265.593	0
Kostpris pr. 31. december 2025	35.350.828	541.822	409.279	36.301.929	80.031.336
Opskrivninger pr. 1. januar 2025	42.110.164	0	0	42.110.164	41.106.664
Årets opskrivninger	1.659.408	0	0	1.659.408	1.003.500
Opskrivninger pr. 31. december 2025	43.769.572	0	0	43.769.572	42.110.164
Af- og nedskrivninger pr. 1. januar 2025	0	-371.283	-409.279	-780.562	-669.033
Årets afskrivninger		-108.364	0	-108.364	-111.528
Af- og nedskrivninger pr. 31. december 2025	0	-479.647	-409.279	-888.926	-780.561
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2025	79.120.400	62.175	0	79.182.575	121.360.939
Salgspris, afgang	53.729.566	0	0	53.729.566	0
Regnskabsmæssig værdi, afgang	-50.265.593	0	0	-50.265.593	0
Fortjeneste/tab ved afhændelse	3.463.973	0	0	3.463.973	0

Noter, fortsat

6. Opgørelse af dagsværdi - Investeringsejendomme

Investeringsejendomme (erhverv) er målt til dagsværdi med udgangspunkt i normalindtjeningsmetoden (metode 3 i dagsværdihierarkiet), som er baseret på det kommende års budgetteret drift. Lejeindtægter er medtaget til markedsniveau. Ved beregningen af dagsværdien er der foretaget en reduktion svarende til den akkumulerede værdi af mistede lejeindtægter frem til det tidspunkt, hvor forventet markedsleje opnås, ligesom der er foretaget reduktion for tomgangsleje. De væsentligste forudsætninger omfatter:

Erhvervsejendomme:

		<u>Hørsholm</u>	<u>Glostrup</u>
Normaliseret driftsresultat	DKK	406.676	4.411.755
Værdiregulering, værdi af midlertidig lejeindtægt		0	3.647.226
Afkastkrav	I procent	5,39%	8%
Tomgang	I procent	0	0
Erhvervs kvm. i alt		373	5.767
Antal erhversejendomme		1	1
Resultateffekt af årets ændring i dagsværdi	DKK	1.220.000	-350.000
Dagsværdi pr. 31. december 2025	DKK	7.545.000	58.800.000

Investeringsejendomme (ejerlejligheder/bolig) er målt til dagsværdi med udgangspunkt i kvadratmeterpris på faktiske handler i året på sammenlignelige ejerlejligheder (metode 2 i dagsværdihierarkiet).

Boligejendomme:

		<u>København</u>
Kvm. pris	DKK	'65.544-78.000
Bolig kvm. i alt		178
Gns. kvm.pris		71.772
Antal boligejendomme		2
Resultateffekt af årets ændring i dagsværdi	DKK	1.004.500
Dagsværdi pr. 31. december 2025	DKK	12.775.400

Noter, fortsat

7. Langfristede forpligtelser

	<u>31-12-2025</u>	<u>31-12-2024</u>
	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter	12.312.733	13.451.721
Gældsforpligtelser i alt	<u>12.312.733</u>	<u>13.451.721</u>
Gæld til realkreditinstitutter	1.179.550	1.112.191
Kortfristet del af langfristet gæld (afdrag inden for et år)	<u>1.179.550</u>	<u>1.112.191</u>
Gæld til realkreditinstitutter	6.150.177	7.554.264
Gæld, der forfalder efter fem år	<u>6.150.177</u>	<u>7.554.264</u>

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

	<u>2025</u>	
	<u>Nominel værdi af sikker-</u>	<u>Regnskabsmæssig værdi</u>
	<u>hedsstillelsen/gæld</u>	<u>af aktiver stillet til sikker-</u>
	DKK	<u>hed</u>
		DKK
Realkreditpantebreve i grunde og bygninger som er deponeret til sikkerhed for engagement med realkreditinstitut.	25.173.000	58.800.000

9. Eventualforpligtelser

Ejendomsselskabet Fabriksparken 18 ApS indgår i sambeskatningen med øvrige koncernselskaber og hæfter solidarisk med de øvrige koncernselskaber for forfaldne og ikke afregnede selskabsskatter samt kildeskat af renter, royalties og udbytte. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.