

# EJENDOMSSELSKABET PLANTORAMA A/S

Lyshøjen 12, st. th, 8520 Lystrup  
CVR-nr. 31 06 26 40

Årsrapport 2025

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling, den 24. marts 2026

---

Jan Godballe Børjesson

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Vestre Ringgade 28  
DK-8000 Aarhus C  
CVR-nr. 45 71 93 75

Tlf.: 89 30 78 00  
aarhus@bdo.dk  
www.bdo.dk

The BDO logo is positioned on a large red triangle that points towards the bottom-left corner of the page. The logo itself consists of the letters 'BDO' in a bold, white, sans-serif font, with a vertical bar to the left of the 'B' and a horizontal bar below the 'O'.

**BDO**

# Indholdsfortegnelse

|  |       |
|--|-------|
| <b>Selskabsoplysninger</b>                                 |       |
| <a href="#">Selskabsoplysninger</a>                        | 3     |
| <b>Erklæringer</b>   |       |
| <a href="#">Ledespåtegning</a>                             | 4     |
| <a href="#">Den uafhængige revisors revisionspåtegning</a> | 5-7   |
| <b>Ledelsesberetning</b>                                   |       |
| <a href="#">Ledelsesberetning</a>                          | 8     |
| <b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>                |       |
| <a href="#">Resultatopgørelse</a>                          | 9     |
| <a href="#">Balance</a>                                    | 10-11 |
| <a href="#">Egenkapitalopgørelse</a>                       | 12    |
| <a href="#">Noter</a>                                      | 13-15 |
| <a href="#">Anvendt regnskabspraksis</a>                   | 16-19 |

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, en danskejet revisions- og rådgivningsvirksomhed, er medlem af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og en del af det internationale BDO netværk bestående af uafhængige medlemsfirmaer.

## Selskabsoplysninger

|                      |   |
|----------------------|---|
| <b>Selskabet</b>     | EJENDOMSELSKABET PLANTORAMA A/S<br>Lyshøjen 12, st. th<br>8520 Lystrup<br><br>CVR-nr.: 31 06 26 40<br>Stiftet: 25. oktober 2007<br>Kommune: Aarhus<br>Regnskabsår: 1. januar - 31. december |
| <b>Bestyrelse</b>    | Jan Godballe Børjesson, formand<br>Victor Rønnow Vang Christensen<br>Peter Vang Christensen   |
| <b>Direktion</b>     | Peter Vang Christensen  |
| <b>Revision</b>      | BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab<br>Vestre Ringgade 28<br>8000 Aarhus C   |
| <b>Pengeinstitut</b> | Sydbank<br>Store Torv 12<br>8000 Aarhus<br><br>Nykredit<br>Domkirkepladsen 1<br>8000 Aarhus   |

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for EJENDOMSELSKABET PLANTORAMA A/S.

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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lystrup, den 24. marts 2026

Direktion:

---

Peter Vang Christensen

**Bestyrelse:**

---

Jan Godballe Børjesson  
Formand

---

Victor Rønnow Vang Christensen

---

Peter Vang Christensen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i EJENDOMSELSKABET PLANTORAMA A/S

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for EJENDOMSELSKABET PLANTORAMA A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og 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". 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 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 regnskabsbrugere 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, udfører 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.
- Planlægger og udfører vi revisionen af årsregnskabet for at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis vedrørende de konsoliderede finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsenhederne som grundlag for at udforme en konklusion om årsregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og gennemgå det udførte revisionsarbejde. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

Vi kommunikerer med ledelsen 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.

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.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Aarhus, den 24. marts 2026

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 45 71 93 75

Klaus Tvede-Jensen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne23304

Thomas Nørgaard Christensen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne40048

## Ledelsesberetning

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er anlægsinvesteringer i fast ejendom, udlejningsvirksomhed samt beslægtet virksomhed hermed.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

|   | Note | 2025<br>kr.       | 2024<br>kr.       |
|---|------|-------------------|-------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                              |      | <b>47.015.935</b> | <b>49.243.163</b> |
| Personaleomkostninger                                 | 1    | -2.413.981        | -2.592.122        |
| Af- og nedskrivninger                                 |      | -8.734.661        | -8.649.859        |
| Andre driftsomkostninger                              |      | -59.787           | 0                 |
| <b>Driftsresultat</b>                                 |      | <b>35.807.506</b> | <b>38.001.182</b> |
| Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder |      | 1.109.802         | -433.123          |
| Andre finansielle indtægter                           | 2    | 971.168           | 1.004.240         |
| Andre finansielle omkostninger                        | 3    | -33.684.316       | -36.560.751       |
| <b>Resultat før skat</b>                              |      | <b>4.204.160</b>  | <b>2.011.548</b>  |
| Skat af årets resultat                                | 4    | -680.759          | -526.686          |
| <b>Årets resultat</b>                                 |      | <b>3.523.401</b>  | <b>1.484.862</b>  |

### Forslag til resultatdisponering

|   |  |                  |                  |
|---|--|------------------|------------------|
| Henlæggelser til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode |  | 1.109.802        | -433.123         |
| Overført resultat   |  | 2.413.599        | 1.917.985        |
| <b>I alt</b>  |  | <b>3.523.401</b> | <b>1.484.862</b> |

## Balance 31. december

### Aktiver

|  | Note     | 2025<br>kr.        | 2024<br>kr.        |
|--|----------|--------------------|--------------------|
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar        |          | 821.420            | 1.206.496          |
| Investeringsjendomme                           |          | 913.074.589        | 924.392.536        |
| Mat.anlægsaktiver under udførelse og forudbet. |          | 1.615.388          | 1.609.418          |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>                | <b>5</b> | <b>915.511.397</b> | <b>927.208.450</b> |
| Kapitalandele i associerede virksomheder       |          | 9.066.200          | 7.956.398          |
| Andre tilgodehavender                          |          | 536.541            | 575.873            |
| <b>Finansielle anlægsaktiver</b>               | <b>6</b> | <b>9.602.741</b>   | <b>8.532.271</b>   |
| <b>Anlægsaktiver</b>                           |          | <b>925.114.138</b> | <b>935.740.721</b> |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser    |          | 266.640            | 387.512            |
| Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder    |          | 234.967            | 234.967            |
| Tilgodehavende hos associerede virksomheder    |          | 15.990.916         | 15.067.392         |
| Andre tilgodehavender                          |          | 0                  | 519.759            |
| Tilgodehavende selskabsskat                    |          | 882.632            | 0                  |
| Periodeafgrænsningsposter                      |          | 170.635            | 469.213            |
| Tilgodehavender                                |          | 17.545.790         | 16.678.843         |
| <b>Likvide beholdninger</b>                    |          | <b>1.009.566</b>   | <b>231.988</b>     |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                       |          | <b>18.555.356</b>  | <b>16.910.831</b>  |
| <b>Aktiver</b>                                 |          | <b>943.669.494</b> | <b>952.651.552</b> |

## Balance 31. december

### Passiver

|  | Note | 2025<br>kr.        | 2024<br>kr.        |
|--|------|--------------------|--------------------|
| Aktiekapital   |      | 2.267.558          | 2.267.558          |
| Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode |      | 5.076.099          | 3.966.297          |
| Dagsværdireserve for regnskabsmæssig sikring           |      | 16.718.282         | 15.853.385         |
| Overført resultat                                      |      | 195.329.224        | 192.915.625        |
| <b>Egenkapital</b>                                     |      | <b>219.391.163</b> | <b>215.002.865</b> |
| Hensættelse til udskudt skat                           |      | 44.858.430         | 43.051.094         |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>                          |      | <b>44.858.430</b>  | <b>43.051.094</b>  |
| Gæld til realkreditinstitutter                         |      | 337.754.372        | 338.602.608        |
| Gæld til pengeinstitutter                              |      | 163.444.476        | 65.654.792         |
| Leasingforpligtelser                                   |      | 3.524.189          | 4.428.143          |
| Afledte finansielle instrumenter                       | 7    | 1.680.296          | 2.789.138          |
| Langfristede gældsforpligtelser                        | 8    | 506.403.333        | 411.474.681        |
| Gæld til realkreditinstitutter                         |      | 16.457.960         | 14.853.775         |
| Gæld til pengeinstitutter                              |      | 65.431.988         | 201.485.662        |
| Leasingforpligtelser                                   |      | 927.598            | 1.062.031          |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser               |      | 3.146.922          | 7.084.959          |
| Gæld til tilknyttede virksomheder                      |      | 86.081.009         | 57.292.345         |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse                  |      | 36.870             | 892.500            |
| Anden gæld   |      | 679.221            | 196.640            |
| Deposita   |      | 255.000            | 255.000            |
| Kortfristede gældsforpligtelser                        |      | 173.016.568        | 283.122.912        |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                              |      | <b>679.419.901</b> | <b>694.597.593</b> |
| <b>Passiver</b>  |      | <b>943.669.494</b> | <b>952.651.552</b> |

Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv. 9

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser 10

## Egenkapitalopgørelse

| kr.                                  | Aktiekapital     | Reserve for netto-opskrivning efter indre værdis metode | Dagsværdi-reserve for regnskabs-mæssig sikring | Overført resultat  | I alt              |
|--------------------------------------|------------------|---|--|--------------------|--------------------|
| Egenkapital 1. januar 2025           | 2.267.558        | 3.966.297   | 15.853.385                                     | 192.915.625        | 215.002.865        |
| Forslag til resultatdisponering      |                  | 1.109.802   |  | 2.413.599          | 3.523.401          |
| <b>Bevæg. dagsværdireserver</b>      |                  |   |  |                    |                    |
| Årets værdiregulering                |                  |   | 1.108.842                                      |                    | 1.108.842          |
| Skat af egenkapitalbevægelser        |                  |   | -243.945                                       |                    | -243.945           |
| <b>Egenkapital 31. december 2025</b> | <b>2.267.558</b> | <b>5.076.099</b>  | <b>16.718.282</b>                              | <b>195.329.224</b> | <b>219.391.163</b> |

## Noter

|  | 2025<br>kr.       | 2024<br>kr.       |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>1   Personalemkostninger</b>                  |                   |                   |
| Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit: | 3                 | 4                 |
| Løn og gager                                     | 2.206.258         | 2.308.491         |
| Pensioner  | 185.892           | 261.063           |
| Andre omkostninger til social sikring            | 21.259            | 22.568            |
| Andre personalemkostninger                       | 572               | 0                 |
|  | <b>2.413.981</b>  | <b>2.592.122</b>  |
| <b>2   Andre finansielle indtægter</b>           |                   |                   |
| Finansielle indtægter i øvrigt                   | 971.168           | 1.004.240         |
|  | <b>971.168</b>    | <b>1.004.240</b>  |
| <b>3   Andre finansielle omkostninger</b>        |                   |                   |
| Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder   | 3.435.810         | 2.282.813         |
| Finansielle omkostninger i øvrigt                | 30.248.506        | 34.277.938        |
|  | <b>33.684.316</b> | <b>36.560.751</b> |
| <b>4   Skat af årets resultat</b>                |                   |                   |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst   | -882.632          | 0                 |
| Regulering af udskudt skat                       | 1.807.336         | -64.962           |
| Skat af egenkapitalbevægelser                    | -243.945          | 591.648           |
|  | <b>680.759</b>    | <b>526.686</b>    |

## Noter

### 5 | Materielle anlægsaktiver

| kr.   | Andre anlæg,<br>driftsmateriel og<br>inventar | Investeringsejendomme | Mat. anlægsaktiver<br>under udførelse og<br>forudbet. |
|---|---|-----------------------|---|
| Kostpris 1. januar 2025                             | 1.321.581                                     | 972.171.152           | 1.609.436   |
| Tilgang   | 0   | -2.792.415            | 5.952   |
| Afgang  | -242.356                                      | 0                     | 0   |
| <b>Kostpris 31. december 2025</b>                   | <b>1.079.225</b>                              | <b>969.378.737</b>    | <b>1.615.388</b>                                      |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2025                | 115.085                                       | 47.778.616            | 0   |
| Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver | -66.408                                       | 0                     |   |
| Årets afskrivninger                                 | 209.128                                       | 8.525.532             |   |
| <b>Af- og nedskrivninger 31. december 2025</b>      | <b>257.805</b>                                | <b>56.304.148</b>     | <b>0</b>  |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025</b>      | <b>821.420</b>                                | <b>913.074.589</b>    | <b>1.615.388</b>                                      |
| Finansielle leasingaktiver                          | 639.326                                       | 4.019.137             |   |

### 6 | Finansielle anlægsaktiver

| kr.  | Kapitalandele i<br>associerede<br>virksomheder | Andre<br>tilgodehavender |
|--|--|--------------------------|
| Kostpris 1. januar 2025  | 3.990.101                                      | 575.873                  |
| Afgang   | 0  | -39.332                  |
| <b>Kostpris 31. december 2025</b>                              | <b>3.990.101</b>                               | <b>536.541</b>           |
| Værdireguleringer 1. januar 2025                               | 4.312.843                                      | 0                        |
| Årets resultat   | 1.109.802                                      | 0                        |
| <b>Værdireguleringer 31. december 2025</b>                     | <b>5.422.645</b>                               | <b>0</b>                 |
| Af- og nedskrivninger på merværdier og goodwill 1. januar 2025 | 346.546  | 0                        |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025</b>                 | <b>9.066.200</b>                               | <b>536.541</b>           |

### 7 | Afledte finansielle instrumenter

I henhold til selskabets finansieringsstrategi afdækkes en mindre del af selskabets renterisici ved renteswaps. De indgåede renteswaps omlægger variable rentebetalinger til faste rentebetalinger. Værdien af renteswaps indregnes i balancen, og årets regulering modposteres på egenkapitalen med fradrag for skatteeffekten. De indgåede kontrakter afdækker variabelt forrentede lån i 2 af selskabets ejendomme frem til henholdsvis 2027 og 2028.

## Noter

### 8 | Langfristede gældsforpligtelser

| kr.                              | 31/12 2025<br>gæld i alt | Afdrag<br>næste år | Restgæld<br>efter 5 år | 31/12 2024<br>gæld i alt |
|----------------------------------|--------------------------|--------------------|------------------------|--------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter   | 354.212.332              | 16.457.960         | 267.444.552            | 353.456.383              |
| Gæld til pengeinstitutter        | 179.362.110              | 15.917.634         | 98.151.166             | 73.391.401               |
| Leasingforpligtelser             | 4.451.787                | 927.598            | 0                      | 5.490.174                |
| Afledte finansielle instrumenter | 1.680.296                | 0                  | 0                      | 2.789.138                |
|                                  | <b>539.706.525</b>       | <b>33.303.192</b>  | <b>365.595.718</b>     | <b>435.127.096</b>       |

### 9 | Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

#### Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for P. VANG HOLDING ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

### 10 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på i alt 354 mio. kr. er der givet pant i grunde og bygninger på i alt 383 mio. kr., hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31 december 2025 udgør 913 mio. kr.

Til sikkerhed for bankgæld på 228 mio. kr. er der deponeret ejerpantebreve i grunde og bygninger på nominelt 339 mio. kr., hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31 december 2025 udgør 913 mio. kr.

Der er afgivet selvskyldnerkaution overfor al bankgæld i søsterselskabet, Plantorama A/S, CVR-nr. 14 98 24 42 og associerede selskab, Ådalsvej 50 ApS, CVR-nr. 38 26 27 85. Bankgælden i Plantorama A/S udgør 165 mio. kr. og bankgælden i Ådalsvej 50 ApS udgør 21 mio. kr. pr. 31. december 2025.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for EJENDOMSELSKABET PLANTORAMA A/S for 2025 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år, bortset fra følgende ændringer.

### Ændring som følge af ændring i præsentationen

Præsentationen af investeringsejendommen er ændret således, at regnskabsposten "Grunde og bygninger" i regnskabsåret er omdøbt til sit indhold "Investeringsejendomme". Dette har ikke haft nogen beløbsmæssig påvirkning

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Optrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder management fees.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige ejendoms- og administrationsomkostninger, herunder omkostninger til forbrug mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter. Desuden indgår tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

I selskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af associerede virksomheders resultat opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis og med fuld eliminering af urealiserede interne avancer og tab og fradrag af afskrivning på merværdier og goodwill opstået ved købsprisallokering på overtagelsestidspunktet.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning 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

Investeringsejendomme måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede 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.

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

|   | Brugstid | Restværdi |
|---|----------|-----------|
| Investeringsejendomme                   | 20-40 år | 60 %      |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 3-20 år  | 0-30 %    |

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet med fradrag af afhændelsesomkostninger. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### Leasingkontrakter

Leasingkontrakter vedrørende materielle anlægsaktiver, hvor selskabet har alle væsentlige risici og fordele forbundet med ejendomsretten (finansiel leasing, jf. IAS 17), indregnes i balancen som aktiver. Aktiverne måles ved første indregning i balancen til kostpris opgjort til dagsværdi eller (hvis lavere) nutidsværdien af de fremtidige leasingydelse. Ved beregning af nutidsværdien anvendes leasingaftalens interne rente, eller alternativt virksomhedens lånerente, som diskonteringsfaktor. Finansielt leasede aktiver behandles herefter som selskabets øvrige tilsvarende materielle anlægsaktiver.

Den kapitaliserede restleasingforpligtelse indregnes i balancen som en gældsforpligtelse, og leasingydelsens rentedel indregnes over kontraktens løbetid i resultatopgørelsen.

### Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i associerede selskaber måles i selskabets balance efter den indre værdis metode, der anses som en målemetode.

Kapitalandele i associerede selskaber måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter selskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede interne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Nettopskrivning af kapitalandele i associerede selskaber overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsværdien.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af kapitalandele i associerede virksomheder opgøres som forskellen mellem nettosalgsprisen og den regnskabsmæssige værdi af den afhændede kapitalandel på salgstidspunktet inkl. ikke-afskrevne merværdier og goodwill. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

## Anvendt regnskabspraksis

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, selskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække associerede virksomheders underbalance.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, 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, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

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.

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 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 realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrenten anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

## Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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 med 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, således forskellen mellem net-provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indregnes henholdsvis som tilgodehavender og forpligtelser.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med eventuelle ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der henføres til sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i egenkapitalen, i det omfang betingelserne herfor er opfyldt. Værdireguleringerne indregnes i en dagsværdireserve for regnskabsmæssig sikring indtil den sikrede transaktion realiseres eller sikringsforholdet ophører eller nedjusteres. Ved realisation indregnes den akkumulerede værdi af sikringsinstrumentet sammen med den sikrede transaktion i resultatopgørelsen, medmindre sikringstransaktionen resulterer i indregning af et ikke-finansielt aktiv eller en ikke-finansiel forpligtelse. I så fald overføres beløbet fra egenkapitalen til kostprisen eller den regnskabsmæssige værdi på dette aktiv eller forpligtelse.

Såfremt et sikringsforhold helt eller delvist ikke længere er effektivt, overføres den akkumulerede værdi i egenkapitalen helt eller forholdsmæssigt til de finansielle poster i resultatopgørelsen. Her indregnes også ændringer i dagsværdien på afledte finansielle instrumenter, som selskabet skulle vælge ikke at henføre til regnskabsmæssig sikring. Der indregnes skat af bevægelser på sikringsreserven, som overføres til skat i resultatopgørelsen i takt med at reserven opløses.