

# Castellum 4 i København ApS

Havneholmen 25, 1561 København

CVR-nr. 30 81 23 60

## Årsrapport

1. januar - 31. december 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22. maj 2025.

---

Per Fredrik Berglund  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

|  | <u>Side</u> |
|--|-------------|
| <b>Påtegninger</b>                               |             |
| Ledelsespåtegning                                | 1           |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning       | 2           |
| <b>Ledelsesberetning</b>                         |             |
| Selskabsoplysninger                              | 5           |
| Ledelsesberetning                                | 6           |
| <b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024</b> |             |
| Resultatopgørelse                                | 7           |
| Balance  | 8           |
| Egenkapitalopgørelse                             | 10          |
| Noter  | 11          |
| Anvendt regnskabspraksis                         | 14          |

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Castellum 4 i København ApS.

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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 22. maj 2025

### Direktion

Carl Ola Mattias Orsmark

### Bestyrelse

Carl Ola Mattias Orsmark  
Formand

Per Fredrik Berglund

Bo Mohr

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til kapitalejerne i Castellum 4 i København ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Castellum 4 i København ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 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, 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.
- 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 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

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 herudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til den relevante lovgivning.

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

København, den 22. maj 2025

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33 96 35 56

Tim Kjær-Hansen  
statsautoriseret revisor  
mne23295

Rasmus Christiansen  
statsautoriseret revisor  
mne50632

## Selskabsoplysninger

---

|                   |  |
|-------------------|--|
| <b>Selskabet</b>  | Castellum 4 i København ApS<br>Havneholmen 25<br>1561 København  |
|                   | CVR-nr.: 30 81 23 60   |
|                   | Regnskabsår: 1. januar - 31. december  |
| <b>Bestyrelse</b> | Carl Ola Mattias Orsmark, Formand<br>Per Fredrik Berglund<br>Bo Mohr   |
| <b>Direktion</b>  | Carl Ola Mattias Orsmark   |
| <b>Revision</b>   | Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab<br>Weidekampsgade 6<br>2300 Københavns S<br>CVR-nr.: 33 96 35 56 |

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået i at eje ejendommen Havreholm 27-29, København og udlejning af denne ejendom.

### Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

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

Årets resultat udgør -6.709 t.kr. mod -29.666 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for mindre tilfredsstillende.

Der forventes et positivt resultat for det kommende år.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

| <u>Note</u>                                     | 2024<br>kr.       | 2023<br>kr.        |
|---|-------------------|--------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                        | <b>18.176.646</b> | <b>23.834.455</b>  |
| Værdiregulering af investeringsejendomme        | -13.633.616       | -51.053.331        |
| <b>Driftsresultat</b>                           | <b>4.543.030</b>  | <b>-27.218.876</b> |
| 1 Andre finansielle indtægter                   | 2.788.260         | 2.725.456          |
| 2 Øvrige finansielle omkostninger               | -15.623.623       | -13.489.497        |
| <b>Resultat før skat</b>                        | <b>-8.292.333</b> | <b>-37.982.917</b> |
| 3 Skat af årets resultat                        | 1.583.608         | 8.317.360          |
| <b>Årets resultat</b>                           | <b>-6.708.725</b> | <b>-29.665.557</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b>         |                   |                    |
| Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret | 33.000.000        | 57.770.000         |
| Disponeret fra overført resultat                | -39.708.725       | -87.435.557        |
| <b>Disponeret i alt</b>                         | <b>-6.708.725</b> | <b>-29.665.557</b> |

## Balance 31. december

---

| <b>Aktiver</b>           |  | 2024               | 2023               |
|--------------------------|--|--------------------|--------------------|
| <u>Note</u>              |  | <u>kr.</u>         | <u>kr.</u>         |
| <b>Anlægsaktiver</b>     |  |                    |                    |
| 4                        | Investeringsejendomme                        | 549.028.533        | 562.000.001        |
|                          | Materielle anlægsaktiver i alt               | 549.028.533        | 562.000.001        |
|                          | <b>Anlægsaktiver i alt</b>                   | <b>549.028.533</b> | <b>562.000.001</b> |
| <b>Omsætningsaktiver</b> |  |                    |                    |
|                          | Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 56.211.182         | 88.895.069         |
|                          | Andre tilgodehavender                        | 857.598            | 220.314            |
|                          | Periodeafgrænsningsposter                    | 36.259             | 18.907             |
|                          | Tilgodehavender i alt                        | 57.105.039         | 89.134.290         |
|                          | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>               | <b>57.105.039</b>  | <b>89.134.290</b>  |
|                          | <b>Aktiver i alt</b>                         | <b>606.133.572</b> | <b>651.134.291</b> |

## Balance 31. december

| <u>Note</u>                                    | 2024<br>kr.               | 2023<br>kr.               |
|--|---------------------------|---------------------------|
| <b>Passiver</b>                                |                           |                           |
| <b>Egenkapital</b>                             |                           |                           |
| Virksomhedskapital                             | 1.125.000                 | 1.125.000                 |
| Overført resultat                              | <u>236.680.482</u>        | <u>276.389.207</u>        |
| <b>Egenkapital i alt</b>                       | <b><u>237.805.482</u></b> | <b><u>277.514.207</u></b> |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>                  |                           |                           |
| Hensættelser til udskudt skat                  | <u>28.852.558</u>         | <u>31.401.802</u>         |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>            | <b><u>28.852.558</u></b>  | <b><u>31.401.802</u></b>  |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                      |                           |                           |
| Gæld til realkreditinstitutter                 | 321.751.124               | 323.112.162               |
| Deposita                                       | <u>10.570.328</u>         | <u>12.245.157</u>         |
| 5 Langfristede gældsforpligtelser i alt        | <u>332.321.452</u>        | <u>335.357.319</u>        |
| 5 Kortfristet del af langfristet gæld          | 1.528.881                 | 1.364.906                 |
| Deposita                                       | 1.838.914                 | 0                         |
| Selskabsskat                                   | 916.927                   | 2.359.610                 |
| Anden gæld                                     | 2.162.060                 | 2.451.430                 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder            | <u>707.298</u>            | <u>685.017</u>            |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt          | <u>7.154.080</u>          | <u>6.860.963</u>          |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                | <b><u>339.475.532</u></b> | <b><u>342.218.282</u></b> |
| <b>Passiver i alt</b>                          | <b><u>606.133.572</u></b> | <b><u>651.134.291</u></b> |
| <b>6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b> |                           |                           |
| <b>7 Eventualposter</b>                        |                           |                           |
| <b>8 Nærtstående parter</b>                    |                           |                           |

## Egenkapitalopgørelse

---

|  | <b>Virksomhedskapital<br/>kr.</b> | <b>Overført resultat<br/>kr.</b> | <b>I alt<br/>kr.</b> |
|--|-----------------------------------|----------------------------------|----------------------|
| Egenkapital 1. januar 2024                               | 1.125.000                         | 276.389.207                      | 277.514.207          |
| Årets overførte overskud eller underskud                 | 0                                 | -39.708.725                      | -39.708.725          |
| Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret          | 0                                 | 33.000.000                       | 33.000.000           |
| Udloddet ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret | 0                                 | -33.000.000                      | -33.000.000          |
|  | <b>1.125.000</b>                  | <b>236.680.482</b>               | <b>237.805.482</b>   |

## Noter

---

|  | 2024<br>kr.       | 2023<br>kr.       |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>1. Andre finansielle indtægter</b>              |                   |                   |
| Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder | 2.776.192         | 2.721.159         |
| Andre finansielle indtægter                        | 12.068            | 4.297             |
|  | <u>2.788.260</u>  | <u>2.725.456</u>  |
| <b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>          |                   |                   |
| Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder | 0                 | 1.893.095         |
| Andre finansielle omkostninger                     | 15.623.623        | 11.596.402        |
|  | <u>15.623.623</u> | <u>13.489.497</u> |
| <b>3. Skat af årets resultat</b>                   |                   |                   |
| Skat af årets resultat                             | 916.927           | 2.359.610         |
| Årets regulering af udskudt skat                   | -2.549.243        | -10.726.822       |
| Regulering af tidligere års skat                   | 48.708            | 49.852            |
|  | <u>-1.583.608</u> | <u>-8.317.360</u> |

## Noter

---

|   | 31/12 2024<br>kr.  | 31/12 2023<br>kr.  |
|---|--------------------|--------------------|
| <b>4. Investeringsejendomme</b>                   |                    |                    |
| Kostpris 1. januar 2024                           | 458.339.293        | 458.285.962        |
| Tilgang i årets løb                               | 662.149            | 53.331             |
| <b>Kostpris 31. december 2024</b>                 | <b>459.001.442</b> | <b>458.339.293</b> |
| Regulering til dagsværdi 1. januar 2024           | 103.660.708        | 154.714.039        |
| Årets regulering til dagsværdi                    | -13.633.617        | -51.053.331        |
| <b>Regulering til dagsværdi 31. december 2024</b> | <b>90.027.091</b>  | <b>103.660.708</b> |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024</b>    | <b>549.028.533</b> | <b>562.000.001</b> |

Selskabets investeringsejendom måles til dagsværdi efter dagsværdihierarkiets niveau 3. Dagsværdi af investeringsejendom er beregnet ved tilbagediskontering af de forventede fremtidige pengestrømme med en relevant diskonteringsfaktor. Forventede fremtidige pengestrømme er baseret på budgetter for de kommende 10 år og en beregnet terminalværdi for ejendommens resterende levetid. Diskonteringsfaktoren udgør den risikofrie rente og et risikotillæg for den enkelte ejendom.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Diskonteringsfaktor: 6,30 % (sidste år: 6,30 %)

Inflationsrate: 2 % (sidste år: 2 %)

Langsigtet tomgang: 3 % (sidste år: 3 %)

Afkastkrav ved beregning af terminalværdi: 4,30 % (sidste år: 4,30 %)

Følsomhedsanalyse:

Ændring i afkastsatsen har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommen. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 0,25 %-point vil betyde, at værdien af ejendommen reduceres med 30.166 t.kr. Et fald af afkastkravet med 0,25 %-point vil betyde, at værdien af ejendommen forøges med 33.891 t.kr.

## Noter

---

### 5. Gældsforpligtelser

|                                   | Gæld i alt<br>31/12 2024<br>kr. | Kortfristet<br>del af lang-<br>fristet gæld<br>kr. | Langfristet<br>gæld<br>31/12 2024<br>kr. | Restgæld<br>efter 5 år<br>kr. |
|-----------------------------------|---------------------------------|--|--|-------------------------------|
| Gæld til<br>realkreditinstitutter | 323.280.005                     | 1.528.881  | 321.751.124                              | 284.616.248                   |
| Deposita                          | 10.570.328                      | 0  | 10.570.328                               | 0                             |
|                                   | <b>333.850.333</b>              | <b>1.528.881</b>                                   | <b>332.321.452</b>                       | <b>284.616.248</b>            |

### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst pantebreve, nom. 326.568 t.kr. med pant i ejendomme (bogført værdi 549.029 t.kr.)

### 7. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Selskabet er i en dansk sambeskatning med Castellum Danmark A/S som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

### 8. Nærtstående parter

#### Bestemmende indflydelse

Örebacka Invest AB, Box 3158, 200 22 Malmö, Sverige, ejer alle anparter i virksomheden og har dermed bestemmende indflydelse på dette.

#### Koncernregnskab

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern:

Castellum AB, Stockholm, Sverige

Koncernregnskabet for mindste modervirksomhed kan rekvireres på:

<https://www.castellum.se/investor-relations/>

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Castellum 4 i København ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster. Materielle anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til historiske kurser.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, eksterne omkostninger og ejendomsomkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

### 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 indeholder renter, herunder rentekomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med beløb, der vedrører regnskabsåret.

### 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 posteringer direkte i egenkapitalen.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme 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”.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Investeringsejendomme 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 af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i tilknyttede virksomheder 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. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Selskabsskat og udskudt skat

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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## FREDRIK BERGLUND

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: f6f6be8fbb191b[...]9cd65c8c780f1

IP: 217.28.xxx.xxx

2025-05-22 13:00:16 UTC



## FREDRIK BERGLUND

Dirigent

Serienummer: f6f6be8fbb191b[...]9cd65c8c780f1

IP: 217.28.xxx.xxx

2025-05-22 13:00:16 UTC



## Rasmus Christiansen

DELOITTE STATS-AUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB CVR:  
33963556

Revisor

Serienummer: 8f660ce9-be6b-4251-8a27-65102bdfdb223

IP: 163.116.xxx.xxx

2025-05-22 13:07:31 UTC



## Tim Kjær-Hansen

DELOITTE STATS-AUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB CVR:  
33963556

Revisor

Serienummer: 2c21824a-0aaf-4d5c-b49b-9fa46f72073b

IP: 163.116.xxx.xxx

2025-05-22 13:12:56 UTC



## CARL OLA MATTIAS ORSMARK

Adm. direktør

Serienummer: e51773acd087b2[...]b0e12d2f83d0d

IP: 217.28.xxx.xxx

2025-05-22 13:15:42 UTC



## CARL OLA MATTIAS ORSMARK

Bestyrelsesformand

Serienummer: e51773acd087b2[...]b0e12d2f83d0d

IP: 217.28.xxx.xxx

2025-05-22 13:15:42 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

### Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivernes digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

**Bo Lykke Mohr**

**Bestyrelsesmedlem**

Serienummer: 8924eb33-89bf-4c02-aa83-d86890dea287

IP: 188.182.xxx.xxx

2025-05-22 13:28:49 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

#### Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.