

**Ejendomsselskabet Heimdalsgade 35-37, København ApS**  
Niels Hemmingsens Gade 4  
1153 København K

## **Årsrapport 2025**



Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
generalforsamling d. 3. marts 2026

Dirigent  
Rasmus Bonde Greis

CVR-nr. 31 85 12 70

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning.....	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	3
Selskabsoplysninger.....	5
Ledelsesberetning.....	6
Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december.....	7
Balance pr. 31. december.....	8

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2025 for Ejendomsselskabet Heimdalsgade 35-37, København ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2025

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 3. marts 2026

## **Direktion**

---

Rasmus Bonde Greis  
Direktør

---

Christian Rossing Lønberg  
Direktør

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Heimdalsgade 35-37, København ApS

## Konklusion

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.

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Heimdalsgade 35-37, København ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

## 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 regnskabet*. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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.

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

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

## Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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 regnskabet, 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 regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Hellerup, den 3. marts 2026

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Henrik Kyhnauv  
Statsautoriseret revisor  
mne40028

Sune Christensen Bjerre  
Statsautoriseret revisor  
mne47832

**Selskabsoplysninger****Selskabet**

Ejendomsselskabet Heimdalsgade 35-37, København ApS  
Niels Hemmingsens Gade 4  
1153 København K

Telefon: 70 27 10 60

Hjemmeside: [www.copenhagencapital.dk](http://www.copenhagencapital.dk)  
E-mail: [kontakt@copenhagencapital.dk](mailto:kontakt@copenhagencapital.dk)

CVR-nr. 31 85 12 70

Hjemsted: København

Regnskabsår: 1. januar – 31. december

**Direktion**

Rasmus Bonde Greis, direktør

Christian Rossing Lønberg, direktør

## **Ledelsesberetning**

### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at foretage anlægsinvesteringer i fast ejendom, samt hermed efter direktionens skøn beslægtet virksomhed.

### **Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold**

Der er ikke sket væsentlige ændringer i aktiviteter eller økonomiske forhold i selskabet. Selskabet leverer et resultatet i overensstemmelse med ledelsens forventninger.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke sket begivenheder efter regnskabsårets afslutning som har en væsentlig betydning for årsregnskabet.

## Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december

	Note	2025 kr.	2024 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>5.807.610</b>	<b>4.922.224</b>
Dagsværdiregulering ejendomme	6	4.936.160	-55.012
Dagsværdiregulering realkredit		-366.804	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>10.376.966</b>	<b>4.867.212</b>
Finansielle indtægter	3	56.132	142.966
Finansielle omkostninger	4	-1.886.808	-2.424.368
<b>Resultat før skat</b>		<b>8.546.291</b>	<b>2.585.810</b>
Skat af årets resultat	5	-1.923.092	-576.843
<b>Årets resultat</b>		<b>6.623.198</b>	<b>2.008.967</b>
<b>Resultatdisponering</b>			
Ekstraordinært udbytte betalt i år		-23.928.356	0
Forslag til udbytte for regnskabsåret		0	0
Overført resultat		30.551.554	2.008.967
<b>Resultatdisponering i alt</b>		<b>6.623.198</b>	<b>2.008.967</b>

**Balance pr. 31. december**

<b>Aktiver</b>	<b>Note</b>	<b>2025 kr.</b>	<b>2024 kr.</b>
Investeringsejendomme	6	128.900.000	123.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>128.900.000</b>	<b>123.000.000</b>
Tilgodehavender fra salg		0	117.212
Tilgodehavende selskabsskat		0	283.044
Andre tilgodehavender		0	1.001
Tilgodehavender fra tilknyttede virksomheder		1.628.867	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.628.867</b>	<b>401.257</b>
Likvide beholdninger		712.790	6.069.533
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>2.341.657</b>	<b>6.470.790</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>131.241.657</b>	<b>129.470.790</b>

**Balance pr. 31. december**

<b>Passiver</b>	<b>Note</b>	<b>2025 kr.</b>	<b>2024 kr.</b>
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		32.178.329	49.483.487
<b>Egenkapital</b>		<b>32.303.329</b>	<b>49.608.487</b>
Hensættelse til udskudt skat		23.496.313	22.216.887
<b>Hensatte forpligtigelser</b>		<b>23.496.313</b>	<b>22.216.887</b>
Gæld til realkreditinstitutter	7	67.165.776	50.245.404
<b>Langfristede gældsforpligtigelser</b>		<b>67.165.776</b>	<b>50.245.404</b>
Bankgæld		0	0
Gæld til realkreditinstitutter	7	2.856.418	0
Deposita og forudbetalt leje	7	3.269.300	3.252.036
Lovpligtige vedligeholdelse	7	0	1.028.513
Anden Gæld		1.987.851	426.355
Gæld til tilknyttede virksomheder	7	0	2.693.108
Skyldig skat		162.670	0
<b>Kortfristede gældsforpligtigelser</b>		<b>8.276.239</b>	<b>7.400.012</b>
<b>Gældsforpligtigelser</b>		<b>75.442.015</b>	<b>57.645.416</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>131.241.657</b>	<b>129.470.790</b>

**Noter:**

- Note 1 – Anvendt regnskabspraksis
- Note 2 – Personalemkostninger
- Note 3 – Finansielle indtægter
- Note 4 – Finansielle omkostninger
- Note 5 – Skat af årets resultat
- Note 6 – Investeringsejendomme
- Note 7 – Langfristede gældsforpligtigelser
- Note 8 – Eventualforpligtigelser
- Note 9 – Pantsætning og sikkerhedsstillelser
- Note 10 – Nærtstående parter
- Note 11 – Efterfølgende begivenheder

## Noter

### Note 1 – Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for selskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret fra tidligere år.

Årsregnskab for 2025 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdiregulering af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå 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 tilgå selskabet, og aktivernes 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.

### Resultatopgørelse

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen vedrørende lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med udlejningen.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til salg og administration mv.

#### Bruttofortjeneste eller -tab

I resultatopgørelse er nettoomsætningen og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens §32 sammendraget til en regnskabspost benævnt bruttofortjeneste/bruttotab. **Finansielle indtægter**

Finansielle indtægter består af renter og rykkergebyrer opkrævet hos lejere eller rente fra koncerninterne mellemværender.

#### Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger består af renter og bidrag fra realkreditlån samt eventuelle gebyrer og rentekomkostninger til leverandører eller rente fra koncerninterne mellemværender.

#### Dagsværdiregulering af ejendomme

Dagsværdiregulering af ejendomme omfatter værdireguleringer af selskabets ejendom.

## **Note 1 – Anvendt regnskabspraksis, fortsat**

### **Skat af årets resultat**

Selskabet er omfattet af danske regler om tvungen sambeskatning med Copenhagen Capital A/S.

Moderselskabet, Copenhagen Capital A/S, er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager selskaber med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra selskaber, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssige overskud.

Årets skat, der består af årets sambeskatningsbidrag og ændring i udskudt skat, herunder som følge af ændring i skattesats, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posterings direkte i egenkapitalen.

### **Balance**

#### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme består af ejendomme, som besiddes med henblik på lejeindtægter og værdistigninger. Investeringsejendomme måles på købstidspunktet til kostpris med tillæg af købsomkostninger.

Værdiregulering til dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen i linjen dagsværdiregulering af ejendomme.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en DCF-værdiansættelsesmetode, der baseres på 10 års budgetterede pengestrømme for den enkelte ejendom samt en terminalværdi, der tilbagediskonteres med et markedsbaseret afkastkrav for den pågældende type ejendom.

Investeringsejendomme har, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens årlige måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger for investeringsejendommens brugstid.

#### **Nedskrivning af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender omfatter tilgodehavender fra lejere og koncernfordringer. Der foretages direkte nedskrivninger af tilgodehavender til det forventede fremtidig tab, hvis værdien ud fra en individuel vurdering af de enkelte debitorers betalingsevne er forringet. Nedskrivninger foretages til opgjort nettorealiseringsværdi.

## **Note 1 – Anvendt regnskabspraksis, fortsat**

### **Forudbetalte omkostninger**

Forudbetalte omkostninger, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår og måles til kostpris

### **Egenkapital**

#### **Udbytte**

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i danske pengeinstitutter.

#### **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 aconto skatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende sambeskatningsbidrag" eller "Skyldigt sambeskatningsbidrag". 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.

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 nettorealisation sværdi.

#### **Gældsforpligtelse**

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

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

#### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>Note 2 - Personalemkostninger</b>		
Drift af ejendomme varetages i praksis af moderselskabet og der afregnes herfor	Antal ansatte 2	Antal ansatte 2
<b>Note 3 - Finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter fra kreditinstitutter	30.678	142.966
Andre finansielle indtægter	12.453	0
Finansielle indtægter fra koncernmellemværende	13.001	0
	<b>56.132</b>	<b>142.966</b>
<b>Note 4 – Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	1.886.808	2.171.030
Øvrige rentekomkostninger	0	253.338
	<b>1.886.808</b>	<b>2.424.368</b>
<b>Note 5 - Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	643.666	318.956
Ændring i udskudt skat	1.279.426	257.887
	<b>1.923.092</b>	<b>576.843</b>
<b>Note 6 - Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar	34.683.915	32.228.903
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	963.840	2.455.012
<b>Kostpris 31. december</b>	<b>35.647.755</b>	<b>34.683.915</b>
Op- og nedskrivninger 1. januar	88.316.085	88.371.097
Årets op- og nedskrivninger	4.936.160	-55.012
<b>Op- og nedskrivninger 31. december</b>	<b>93.252.245</b>	<b>88.316.085</b>
<b>Dagsværdi 31. december</b>	<b>128.900.000</b>	<b>123.000.000</b>

Følgende centrale forudsætninger er anvendt for ejendommen ved værdiansættelse:

<b>Ejendoms-</b>	<b>Vægtet</b>		<b>M2</b>	<b>M2</b>	<b>M2</b>
<b>Værdi t.kr</b>	<b>Afkastkrav</b>	<b>kr. pr. m2</b>	<b>Total</b>	<b>Bolig</b>	<b>Erhverv mv.</b>
128.900	5,50%	21.011	6.135	0	6.135
<b>Afkastkrav</b>	<b>Afkastkrav</b>				
<b>+0,5%</b>	<b>-0,5%</b>				
<b>t.kr</b>	<b>t.kr</b>				
-10.600	12.600				

Der er i terminalperiode benyttet en inflation på 2% p.a.

## Note 6 – Investeringsejendomme, forsat

Ejendommen værdiansættes til dagsværdi pr. balancedagen ved anvendelse af DCF-værdiansættelsesmodeller (niveau 3 i dagsværdihierarkiet). Selskabets ejendom bliver efter en turnusordning minimum hvert 3. år vurderet af en ekstern valuar.

Disse eksterne vurderinger er foretaget af Colliers International. I de mellemliggende år opdateres Colliers seneste værdiansættelse med ændrede forudsætninger i form af opdateret afkastkrav, nye lejeaftaler, indeksering af lejeniveauer, ændringer i driftsomkostninger mv. DCF-værdiansættelsesmodellen (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) indebærer, at der udarbejdes et budget for ejendommen, hvor der for hvert enkelt år tages højde for forudseelige ændringer i ejendommens indtægter og udgifter frem til det tidspunkt, hvor ejendommens frie pengestrømme stabiliseres.

Budgetterne omfatter en periode på 10 år, hvori der er indarbejdet den forventede udvikling af ejendommen. Beregning af terminalværdien sker ved at kapitalisere de stabiliserede frie pengestrømme med afkastkrav ekskl. inflation i terminalåret. Herefter diskonteres betalingsstrømmen til nutidsværdi med det estimerede aktuelle forrentningskrav inkl. inflation. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet. Værdiansættelsesmetoden følger Finanstilsynets gældende vejledning og anbefalinger.

## Note 7 – Langfristede gældsforpligtigelser 2025

Kr.	Forfaldstidspunkt			Total
	0-1 år	1-5 år	>5 år	
Realkreditgæld	5.093.965	20.196.732	70.543.295	95.833.992
Deposita og forudbetalt leje	3.269.300	0	0	3.269.300

## Note 8 – Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk med modervirksomhed Copenhagen Capital A/S, der er administrationsselskabet for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat samt for fællesregistrering af moms.

## Note 9 – Pantsætning og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld på 67.166 t.kr. til realkreditinstitutter er der givet pant i selskabets investeringsejendom med en værdi af 128.900 t.kr. og anparter.

## Note 10 – Nærtstående parter

Selskabet indgår i koncernregnskabet for Copenhagen Capital A/S, Niels Hemmingsens Gade 4, 1153 København K.

Moderselskabet varetager administration og drift af ejendommen, hvorved der er koncerninterne transaktioner som følge heraf. Derudover tilgodehavender eller gæld til moderselskabet, som renteberegnes. Alle transaktioner sker på markedsmæssige vilkår.

## Note 11 – Efterfølgende begivenheder

Der er ikke sket begivenheder efter regnskabsårets afslutning som har en væsentlig betydning for årsregnskabet.

# 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.”

## Rasmus Bonde Greis

### Direktør

På vegne af: Copenhagen Capital A/S

Serienummer: e78be936-0d6f-48ba-b3ad-52324334727b

IP: 188.180.xxx.xxx

2026-03-04 10:06:18 UTC



## Christian Rossing Lønberg

### Direktør

På vegne af: Copenhagen Capital A/S

Serienummer: cl@copenhagencapital.dk

IP: 90.184.xxx.xxx

2026-03-05 09:18:39 UTC

## Sune Christensen Bjerre

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret...

Serienummer: 7e635405-2ee5-4777-8e0f-c390d8e71825

IP: 83.136.xxx.xxx

2026-03-05 09:52:09 UTC



## Henrik Kyhnau

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: PricewaterhouseCoopers statsautoriseret...

Serienummer: fbf0ef22-01e3-470d-80ea-1c87d060ddbc

IP: 83.136.xxx.xxx

2026-03-05 10:10:58 UTC



## Rasmus Bonde Greis

### Dirigent

På vegne af: Copenhagen Capital A/S

Serienummer: e78be936-0d6f-48ba-b3ad-52324334727b

IP: 188.180.xxx.xxx

2026-03-05 11:58:27 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **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.