



REVISORFIRMAET
LYSEHØJ

EJENDOMSSELSKABET FERTIN A/S

Krotoften 66, 4140 Borup

CVR-nr. 28 31 79 80

Årsrapport

2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 15. april 2026.

Claus Fertin
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2025	
Resultatopgørelse	4
Balance	5
Egenkapitalopgørelse	7
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	11

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2025 for EJENDOMSSELSKABET FERTIN A/S.

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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2025 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Borup, den 15. april 2026

Direktion

Claus Fertin
Direktør

Bestyrelse

Frederik Skou Fertin
Formand

Claus Fertin

Victor Skou Fertin

Regitze Skou Fertin

Selskabsoplysninger

Selskabet

EJENDOMSELSKABET FERTIN A/S
Krotoften 66
4140 Borup

CVR-nr.: 28 31 79 80
Stiftet: 5. januar 2005
Hjemsted: Køge
Regnskabsår: 1. januar 2025 - 31. december 2025

Bestyrelse

Frederik Skou Fertin, Formand
Claus Fertin
Victor Skou Fertin
Regitze Skou Fertin

Direktion

Claus Fertin, Direktør

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering i ejendomme til udlejning og investering i værdipapirer samt virksomhed, der efter bestyrelsens skøn er beslægtet hermed.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

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

Årets bruttofortjeneste udgør 308.845 kr. mod 288.061 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 302.913 kr. mod 19.528 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Bruttofortjeneste	308.845	288.061
Værdiregulering af investeringsejendomme	84.000	-247.000
Resultat før finansielle poster	392.845	41.061
Øvrige finansielle omkostninger	-6.822	-15.983
Resultat før skat	386.023	25.078
2 Skat af årets resultat	-83.110	-5.550
Årets resultat	302.913	19.528
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	302.913	19.528
Disponeret i alt	302.913	19.528

Balance 31. december

Aktiver

<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Anlægsaktiver		
3 Investeringsejendomme	<u>3.584.000</u>	<u>3.500.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>3.584.000</u>	<u>3.500.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>3.584.000</u>	<u>3.500.000</u>
Omsætningsaktiver		
Udskudte skatteaktiver	<u>104.499</u>	<u>187.609</u>
Tilgodehavender i alt	<u>104.499</u>	<u>187.609</u>
Likvide beholdninger	<u>252.031</u>	<u>27.550</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>356.530</u>	<u>215.159</u>
Aktiver i alt	<u>3.940.530</u>	<u>3.715.159</u>

Balance 31. december

Passiver

<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	1.000.000	1.000.000
Overført resultat	<u>2.465.395</u>	<u>2.162.482</u>
Egenkapital i alt	<u>3.465.395</u>	<u>3.162.482</u>
Gældsforpligtelser		
Deposita	<u>195.694</u>	<u>195.694</u>
4 Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>195.694</u>	<u>195.694</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser	12.500	10.000
Anden gæld	<u>266.941</u>	<u>346.983</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>279.441</u>	<u>356.983</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>475.135</u>	<u>552.677</u>
Passiver i alt	<u>3.940.530</u>	<u>3.715.159</u>

- 1 Medarbejderforhold
- 5 Oplysninger om dagsværdi
- 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2025	1.000.000	2.162.482	3.162.482
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>302.913</u>	<u>302.913</u>
	<u>1.000.000</u>	<u>2.465.395</u>	<u>3.465.395</u>

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
1. Medarbejderforhold		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>

Selskabet har ikke ansatte udover direktøren, som ikke har været aflønnet i året.

2. Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	<u>83.110</u>	<u>5.550</u>
	<u>83.110</u>	<u>5.550</u>

3. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2025	<u>2.097.375</u>	<u>2.097.375</u>
Kostpris 31. december 2025	<u>2.097.375</u>	<u>2.097.375</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2025	1.402.625	1.649.625
Årets regulering til dagsværdi	<u>84.000</u>	<u>-247.000</u>
Regulering til dagsværdi 31. december 2025	<u>1.486.625</u>	<u>1.402.625</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	<u>3.584.000</u>	<u>3.500.000</u>

Selskabets investeringsejendomme består af 1 ejendom, med ialt 1 erhvervslejemål på i alt 539 m² beliggende i Roskilde.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Det gennemsnitlige forventede normalafkast for de kommende 5 år vurderes at være på niveau med indeværende år, når der tages højde for den forventede pristalsudvikling, samt den normalisering af vedligeholdelsesniveauet, den forventede gennemsnitlige tomgangsleje og den forventede teiretiske lejeindtægt for ejendommen.

3. Investeringsejendomme (fortsat)

Dagsværdi for erhvervs ejendomme

For ejendommen der anvendes til kontor, er der ananvendt et normalafkastkrav i intervallet 8,5 - 9,0 %, som er fastlagt under hensynstagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommstypen, ejendommrind beliggenhed mv. Normalafkastkravet svarer ligeledes til det generelle normalafkastkrav for tilsvarende ejendomme i Roskilde. Den forventede tomgang på ejendommen er fastlagt til 0 %

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	<u>31/12 2025</u>	<u>31/12 2024</u>
Afkastkrav, erhverv, Roskilde	8,5 - 9,0 %	8,0 - 8,5 %
Tomgangsprocent, erhverv, Roskilde	0 %	0 %

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 3.584 t.kr. pr. 31. december 2025. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med 194 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 217 t.kr.

4. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt	Kortfristet del af langfristet gæld	Langfristet gæld
	<u>31/12 2025</u>	<u>fristet gæld</u>	<u>31/12 2025</u>
Deposita	<u>195.694</u>	<u>0</u>	<u>195.694</u>
	<u>195.694</u>	<u>0</u>	<u>195.694</u>

5. Oplysninger om dagsværdi

	<u>Investerings-ejendomme</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>84.000</u>

6. **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 750, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 3.500. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter.

Til sikkerhed for ejerforeningen Præstemarksvej har selskabet stillet ejerpantebrev på nominelt 25.000 kr.

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

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med FERTIN Holding ApS, CVR-nr. 38545639, som er administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Årsrapporten for EJENDOMSELSKABET FERTIN A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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

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

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

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 omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

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 indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

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 ejendommenes 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".

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 vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Selskabsskat 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 og 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.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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

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