



LINDEBERG
STORM
FISCHER
Vi skaber løsninger

Ejendomsselskabet Blegdamsvej 118 ApS

**C/O HL Management A/S
Møntergade 21,1.
1116 København K**

CVR-nr. 44 27 92 90

Årsrapport for 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. marts 2026

Henrik Liö
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2025	11
Balance pr. 31. december 2025	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for Ejendomsselskabet Blegdamsvej 118 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 23. marts 2026

Direktion

Henrik Lið
direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Blegdamsvej 118 ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Blegdamsvej 118 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor 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 vor revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vort 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's Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vort 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 regnskabsbrugerne 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 vor 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 vor revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vor konklusion. Vor konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vor 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.

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.

Vor konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

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

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

København, den 23. marts 2026

Lindeberg Storm Fischer
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 37 82 10 55

John Lindeberg Jensen
Statsautoriseret revisor
mne34093

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet Blegdamsvej 118 ApS
Møntergade 21,1
Møntergade 21,1.
1116 København K

CVR-nr.: 44279290

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2025

Hjemsted: København

Direktion

Henrik Lið, direktør

Revision

Lindeberg Storm Fischer
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab
CVR-nr.: 37821055
Østerfælled Torv 10, 1.
2100 København Ø

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet HLM Fond III K/S

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har været at eje og udleje selskabets ejendom, beliggende i København.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Blegdamsvej 118 ApS for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B, med enkelte tilvalg for højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2025 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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

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

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

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

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af lejeindtægter, ejendommens driftsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af fast ejendom indregnes i resultatopgørelse på tidspunktet for lejensperiode, såfremt indtægterne kan opgøres pålideligt.

Anvendt regnskabspraksis

Ejendommens driftsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter omkostninger til drift og vedligeholdelse af ejendommene, herunder forsikringer, skatter, afgifter, serviceabonnementer, renholdelse og ejendomsservice.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og administration.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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

Årets skat, som 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af opførelsen af investeringsejendomme indregnes i kostprisen i opførelsesperioden.

Anvendt regnskabspraksis

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på armslængde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2025 er for hver enkelt ejendom opgjort ved anvendelse af en Discounted cash flow model. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budgetter for de kommende år. Der er taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. De enkelte budgetterede cash flows tilbagediskonteres med en individuelt fastsat diskonteringsats og tillægges en terminal værdi. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Afkastprocenterne er fastsat i intervallet 3,75% - 5,50%, med tillæg af et fastsat inflationstillæg på 2,00%, hvilket skal ses i forhold til et afkast på statsobligationer med 10 års løbetid på 2,25% korrigeret for risikotillæg.

Dagsværdien af investeringsejendomme er pr. 31. december 2025 vurderet af det uafhængige valuarfirma Colliers International Danmark A/S.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Periodeafgrænsningsposter

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

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer mv. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer.

Hensatte forpligtelser - bortset fra udskudt skat - måles til kapitalværdi.

Selskabsskat og udskudt skat

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

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.

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 nettorealisationsværdi.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2025

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>29.08.2023 -</u> <u>31.12.2024</u> kr.
Bruttofortjeneste		1.525.815	1.514.670
Værdireguleringer af investeringsaktiver	3	<u>1.725.526</u>	<u>11.104.033</u>
Resultat før finansielle poster		3.251.341	12.618.703
Finansielle indtægter	4	390.761	116.972
Finansielle omkostninger	5	<u>-1.530.992</u>	<u>-1.676.444</u>
Resultat før skat		2.111.110	11.059.231
Skat af årets resultat	6	<u>-464.442</u>	<u>-2.553.535</u>
Årets resultat		<u>1.646.668</u>	<u>8.505.696</u>
Overført resultat		<u>1.646.668</u>	<u>8.505.696</u>
		<u>1.646.668</u>	<u>8.505.696</u>

Balance pr. 31. december 2025

	<u>Note</u>	<u>31.12.2025</u> kr.	<u>31.12.2024</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	7	<u>79.300.000</u>	<u>75.600.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>79.300.000</u>	<u>75.600.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>79.300.000</u>	<u>75.600.000</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		10.420	8.316
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		4.867.354	484.302
Andre tilgodehavender		2.429.244	3.212.163
Periodeafgrænsningsposter		<u>61.417</u>	<u>46.005</u>
Tilgodehavender		<u>7.368.435</u>	<u>3.750.786</u>
Likvide beholdninger		<u>36.833</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>7.405.268</u>	<u>3.750.786</u>
Aktiver i alt		<u>86.705.268</u>	<u>79.350.786</u>

Balance pr. 31. december 2025

	<u>Note</u>	<u>31.12.2025</u>	<u>31.12.2024</u>
		kr.	kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		1.000.000	1.000.000
Overkurs ved emission		0	39.740.000
Overført resultat		<u>49.892.362</u>	<u>8.505.696</u>
Egenkapital		<u>50.892.362</u>	<u>49.245.696</u>
Hensættelse til udskudt skat		3.017.977	2.553.535
Andre hensættelser		<u>0</u>	<u>88.358</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>3.017.977</u>	<u>2.641.893</u>
Gæld til realkreditinstitutter		28.730.165	23.673.171
Hensat til indvendig vedligeholdelse		958.240	885.756
Deposita og forudbetalt leje		<u>1.190.354</u>	<u>1.128.122</u>
Langfristede gældsforpligtelser	8	<u>30.878.759</u>	<u>25.687.049</u>
Banker		0	710.098
Leverandører af varer og tjenesteydelser		162.540	92.667
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.753.630	878.706
Anden gæld		<u>0</u>	<u>94.677</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.916.170</u>	<u>1.776.148</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>32.794.929</u>	<u>27.463.197</u>
Passiver i alt		<u>86.705.268</u>	<u>79.350.786</u>
Eventualforpligtelser	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		
Oplysning om dagsværdi	2		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2025	1.000.000	39.740.000	8.505.694	49.245.694
Årets resultat	0	0	1.646.668	1.646.668
Overført fra overkurs ved emission	0	-39.740.000	39.740.000	0
Egenkapital 31. december 2025	1.000.000	0	49.892.362	50.892.362

	Virksomheds- kapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	0	0	0	0
Kontant kapitalforhøjelse	960.000	39.740.000	0	40.700.000
Årets resultat	0	0	8.505.696	8.505.696
Kontant indbetaling i forbindelse med stiftelse	40.000	0	0	40.000
Egenkapital 31. december 2024	1.000.000	39.740.000	8.505.696	49.245.696

Noter

	<u>2025</u> kr.	<u>29.08.2023 -</u> <u>31.12.2024</u> kr.
1 Personaleomkostninger		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>0</u>	<u>0</u>
2 Oplysning om dagsværdi		
Investeringsejendom		
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	<u>1.725.526</u>	<u>11.104.033</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>79.300.000</u>	<u>75.600.000</u>
3 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	<u>1.725.526</u>	<u>11.104.033</u>
Værdiregulering investeringsejendomme	<u>1.725.526</u>	<u>11.104.033</u>
	<u>1.725.526</u>	<u>11.104.033</u>
4 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	368.936	93.168
Andre finansielle indtægter	<u>21.825</u>	<u>23.804</u>
	<u>390.761</u>	<u>116.972</u>

Noter

	<u>2025</u> kr.	<u>29.08.2023 -</u> <u>31.12.2024</u> kr.
5 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	107.651	0
Andre finansielle omkostninger	<u>1.423.341</u>	<u>1.676.444</u>
	<u>1.530.992</u>	<u>1.676.444</u>
6 Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	<u>464.442</u>	<u>2.553.535</u>
	<u>464.442</u>	<u>2.553.535</u>

Noter

7 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investeringsejendomme
Kostpris 1. januar 2025	64.495.967
Tilgang i årets løb	<u>1.974.474</u>
Kostpris 31. december 2025	<u>66.470.441</u>
Værdireguleringer 1. januar 2025	11.104.033
Årets værdireguleringer	<u>1.725.526</u>
Værdireguleringer 31. december 2025	<u>12.829.559</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	<u><u>79.300.000</u></u>

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Markedsværdien er baseret på en DCF-model med input fra Colliers International Danmark A/S til fastsættelsen pr. 31. december 2025.

Ejendommens samlede areal udgør 3.285 m² og består af 52 lejemål. Arealerne udgør henholdsvis for boliger 2.704 m² og for erhverv 581 m². Lejlighederne er udlejet til erhverv og beboelse.

Lejemålene er beliggende på Blegdamsvej 118, 2100 København Ø.

DCF-beregningen er baseret på en 10 årig budgetmodel.

DCF modellerne er baseret på et turn af visse beboelseslejemålene som i dag er OMK-leje.

Indestående hos Grundejernes Investeringsfond er reduceret i den beregnede værdi og indestående er overført til "Andre tilgodehavender" i årsrapporten.

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Samlede lejeindtægt t.kr. 3.926 (2025 niveau), fordelt med en gns. leje på pr. m² på kr. 963 for bolig samt kr. 2.277 for Erhverv.

Driftsomkostninger (2025 niveau) t.kr. 1.690.

Vægtet afkastprocent 4,04%, med en afkastprocent for boliger 3,75% og for erhverv 5,50%

Diskonteringsrente 6,04%, inklusiv 2,00% inflation.

Noter

7 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2025 er der anvendt en individuelt fastsat diskonteringsats.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitlig diskonteringsats	<u>-0,25%</u>	<u>Basis</u>	<u>0,25 %</u>
	kr.	kr.	kr.
Afkastprocent	<u>3,79</u>	<u>4,04</u>	<u>4,29</u>
Dagsværdi	<u>84.530.000</u>	<u>79.300.000</u>	<u>74.680.000</u>
Ændring i dagsværdi	<u>5.230.000</u>	<u>0</u>	<u>-4.620.000</u>

8 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u>	<u>Gæld</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Restgæld</u>
	<u>1. januar 2025</u>	<u>31. december 2025</u>	<u>næste år</u>	<u>efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	23.673.171	28.730.165	0	28.058.018
Hensat til indvendig vedligeholdelse	885.755	958.239	0	600.000
Deposita og forudbetalt leje	<u>1.128.122</u>	<u>1.190.354</u>	<u>0</u>	<u>1.190.000</u>
	<u>25.687.048</u>	<u>30.878.758</u>	<u>0</u>	<u>29.848.018</u>

Noter

9 Andre forpligtelser

Selskabet har indgået andre forpligtelser for i alt t.kr. 692.

10 Eventualforpligtelser

Kautions- og garantiforpligtelser

Selskabet indestår sammen med koncernens øvrige driftsselskaber ubetinget og solidarisk som kautionist for koncernens lån.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Holdingselskabet Blegdamsvej 118 ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2024 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2024 eller senere.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet har indgået en aftale med selskabsadministrator om vederlæggelse ved salget af ejendommen, såfremt en række betingelser er opfyldt. Forpligtelsen er betinget af en række fremtidige begivenheder, som ikke kan opgøres pålideligt på balancedagen.

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 29.842, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør t.kr. 79.300. Det skønnes, at t.kr. 29.842 vil være omfattet af pantsætningen.