

K/S Fredericia Megacenter

Vallensbækvej 47, 2605 Brøndby

CVR-nr. 31 77 97 90

Årsrapport

1. oktober 2024 - 30. september 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22. januar 2026.

Søren Stensdal
Dirigent

Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|---|-------------|
| Påtegninger | |
| Ledelsespåtegning | 1 |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang | 2 |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 4 |
| Ledelsesberetning | 5 |
| Årsregnskab 1. oktober 2024 - 30. september 2025 | |
| Anvendt regnskabspraksis | 6 |
| Resultatopgørelse | 9 |
| Balance | 10 |
| Egenkapitalopgørelse | 12 |
| Noter | 13 |

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 for K/S Fredericia Megacenter.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brøndby, den 22. januar 2026

Bestyrelse

Søren Stensdal

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i K/S Fredericia Megacentre

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for K/S Fredericia Megacentre for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis 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 virksomheden, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

København, den 22. januar 2026

Grant Thornton

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Allan Breiling

statsautoriseret revisor
mne35809

Selskabsoplysninger

Selskabet

K/S Fredericia Megacenter
Vallensbækvej 47
2605 Brøndby

CVR-nr.: 31 77 97 90
Hjemsted: Brøndby
Regnskabsår: 1. oktober - 30. september

Bestyrelse

Søren Stensdal

Komplementar

Stensdal Komplementar ApS

Revision

Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab
Lautrupsgade 11
2100 København Ø

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten er ejendomsinvestering og al dermed forbunden virksomhed.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

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

Årets bruttofortjeneste udgør 2.242 t.kr. mod 2.062 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 2.412 t.kr. mod 1.784 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Fredericia Megacenter 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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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 og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter, indregnes i resultatopgørelsen, i den periode de vedrører. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

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”.

Projektbeholdninger

Projektbeholdninger omfatter ejendomme anskaffet med henblik på salg, herunder igangværende byggeprojekter for egen regning. Projektbeholdninger måles til kostpris eller nettorealiseringsværdien, hvis denne er lavere.

Anvendt regnskabspraksis

Kostprisen omfatter anskaffelsessummen på ejendommene med tillæg af medgåede projekt og byggeomkostninger, samt rente- og låneomkostninger, der direkte kan henføres til anskaffelsen eller projektombygningsperioden samt indirekte projektomkostninger.

Når igangværende byggeprojekter og ejendomme under om- og tilbygninger solgt, indregnes salgssummen under nettoomsætningen og kostprisen indregnes under vareforbrug Vedrørende projektbeholdninger.

Nettorealisationsværdien for varebeholdninger opgøres som salgssum med fradrag af såvel færdiggørelsesomkostninger som omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Nettorealisationsværdien fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, kurans og udvikling i forventet salgssum.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning 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 nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

| <u>Note</u> | <u>2024/25</u> | <u>2023/24</u> |
|--|------------------|------------------|
| Bruttofortjeneste | 2.242.186 | 2.061.969 |
| Værdiregulering af investeringsejendomme | 630.000 | 360.000 |
| Driftsresultat | 2.872.186 | 2.421.969 |
| Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder | 60.226 | 81.157 |
| Andre finansielle indtægter | 55 | 0 |
| Øvrige finansielle omkostninger | -520.499 | -718.930 |
| Årets resultat | 2.411.968 | 1.784.196 |
| Forslag til resultatdisponering: | | |
| Udbytte for regnskabsåret | 0 | 500.000 |
| Overføres til overført resultat | 2.411.968 | 1.284.196 |
| Disponeret i alt | 2.411.968 | 1.784.196 |

Balance 30. september

| Aktiver | | |
|--|--------------------------|--------------------------|
| <u>Note</u> | <u>2025</u> | <u>2024</u> |
| Anlægsaktiver | | |
| 2 Investeringsejendomme | 38.940.000 | 38.310.000 |
| Materielle anlægsaktiver i alt | <u>38.940.000</u> | <u>38.310.000</u> |
| Anlægsaktiver i alt | <u>38.940.000</u> | <u>38.310.000</u> |
| Omsætningsaktiver | | |
| Projektbeholdning | 15.350.000 | 15.350.000 |
| Varebeholdninger i alt | <u>15.350.000</u> | <u>15.350.000</u> |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 546.600 | 535.875 |
| Andre tilgodehavender | 72.481 | 0 |
| Tilgodehavender i alt | <u>619.081</u> | <u>535.875</u> |
| Likvide beholdninger | <u>608</u> | <u>966</u> |
| Omsætningsaktiver i alt | <u>15.969.689</u> | <u>15.886.841</u> |
| Aktiver i alt | <u>54.909.689</u> | <u>54.196.841</u> |

Balance 30. september**Passiver**

| <u>Note</u> | <u>2025</u> | <u>2024</u> |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Egenkapital | | |
| Virksomhedskapital | 100.000 | 100.000 |
| Overført resultat | 38.985.933 | 36.573.965 |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret | 0 | 500.000 |
| Egenkapital i alt | <u>39.085.933</u> | <u>37.173.965</u> |
| Gældsforpligtelser | | |
| Gæld til realkreditinstitutter | <u>14.190.624</u> | <u>15.391.315</u> |
| 3 Langfristede gældsforpligtelser i alt | <u>14.190.624</u> | <u>15.391.315</u> |
| 3 Kortfristet del af langfristet gæld | 1.166.231 | 1.073.734 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 36.309 | 62.686 |
| Anden gæld | <u>430.592</u> | <u>495.141</u> |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | <u>1.633.132</u> | <u>1.631.561</u> |
| Gældsforpligtelser i alt | <u>15.823.756</u> | <u>17.022.876</u> |
| Passiver i alt | <u>54.909.689</u> | <u>54.196.841</u> |

- 1 Medarbejderforhold
- 4 Oplysninger om dagsværdi
- 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 6 Nærtstående parter

Egenkapitalopgørelse

| | Virksomhedskapital | Overført resultat | Foreslået udbytte for regnskabsåret | I alt |
|--|---------------------------|--------------------------|--|-------------------|
| Egenkapital 1. oktober 2023 | 100.000 | 35.289.769 | 600.000 | 35.989.769 |
| Udloddet udbytte | 0 | 0 | -600.000 | -600.000 |
| Årets overførte overskud eller underskud | 0 | 1.284.196 | 500.000 | 1.784.196 |
| Egenkapital 1. oktober 2024 | 100.000 | 36.573.965 | 500.000 | 37.173.965 |
| Udloddet udbytte | 0 | 0 | -500.000 | -500.000 |
| Årets overførte overskud eller underskud | 0 | 2.411.968 | 0 | 2.411.968 |
| | 100.000 | 38.985.933 | 0 | 39.085.933 |

Noter

| | <u>2024/25</u> | <u>2023/24</u> |
|--|--------------------------|--------------------------|
| 1. Medarbejderforhold | | |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere | <u>0</u> | <u>0</u> |
| 2. Investeringsejendomme | | |
| Kostpris 1. oktober 2024 | <u>30.000.000</u> | <u>30.000.000</u> |
| Kostpris 30. september 2025 | <u>30.000.000</u> | <u>30.000.000</u> |
| Regulering til dagsværdi 1. oktober 2024 | 8.310.000 | 7.950.000 |
| Årets regulering til dagsværdi | <u>630.000</u> | <u>360.000</u> |
| Regulering til dagsværdi 30. september 2025 | <u>8.940.000</u> | <u>8.310.000</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 30. september 2025 | <u>38.940.000</u> | <u>38.310.000</u> |

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden, med udgangspunkt i et fastsat afkastkrav, til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

For ikke-udlejede arealer er der anvendt en skønnet genudlejningsværdi med fradrag af 25%. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år. Dette omfatter 1% administrationsbidrag samt øvrige direkte omkostninger, der ikke afholdes af lejere, f.eks. til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på den aktuelle markedsleje, der som udgangspunkt svarer til den aktuelle leje og en afkastprocent på 7,00%. Afkastprocenten er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter og sammeholdt med anerkendte eksterne markedsanalyser for området.

Der har ikke været anvendt ekstern valuar ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år og tager udgangspunkt i nedenstående aktuelle forhold for ejendommen.

| | <u>30/9 2025</u> |
|---|------------------|
| Afkastkrav, erhverv, beliggenhed Trekandsområdet (%) | 7 |
| Tomgangsprocent, erhverv, beliggenhed Trekantsområdet (%) | 0 |

Noter

2. Investerings ejendomme (fortsat)

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 38.940 t.kr. pr. 30. september 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 0,25 %-point vil dagsværdien falde med ca. 3,45%. Et fald i afkastprocenten på 0,25 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på ca. 3,70%.

3. Gældsforpligtelser

| | Gæld i alt 30/9 2025 | Kortfristet del af lang- fristet gæld | Langfristet gæld 30/9 2025 | Restgæld efter 5 år |
|--------------------------------|-------------------------|---|----------------------------------|------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | <u>15.356.855</u> | <u>1.166.231</u> | <u>14.190.624</u> | <u>9.369.336</u> |
| | 15.356.855 | 1.166.231 | 14.190.624 | 9.369.336 |

4. Oplysninger om dagsværdi

| | Investerings- ejendomme |
|--|----------------------------|
| Dagsværdi 30. september 2025 | <u>38.940.000</u> |
| Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen | <u>630.000</u> |

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 15.442 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2025 udgør 38.940 t.kr.

Selskabet har udstedt skadesløsbrev på 6.500 t.kr. med pant i investeringsejendom og projektbeholdning til sikkerhed for Stensdal Group A/S og Stensdal Ejendomme A/S' gæld til kreditinstitutter. Den regnskabsmæssige værdi af det pantsatte aktiv udgør 38.940 t.kr.

6. Nærtstående parter

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernregnskabet for Stensdal Group Holding A/S, Brøndby.