

IRON Pump Ejendomme A/S

Generatorvej 10, 2860 Søborg

CVR-nr. 33 15 77 11

Årsrapport

2024/25

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 16. december 2025.

Jacob Møller

Dirigent

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab 1. oktober 2024 - 30. september 2025	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	12

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2024/25 for IRON Pump Ejendomme 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. 30. september 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Søborg, den 16. december 2025

Direktion

Anders Frimodt-Møller

direktør

Bestyrelse

Finn Vestergaard Langballe

formand

Jens Vandborg Mathiasen

Jacob Møller

Thomas Engelbrekt Rhode

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i IRON Pump Ejendomme A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for IRON Pump Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er 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 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 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.

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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.

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.

Brøndby, den 16. december 2025

ALBJERG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 35 38 28 79

Dorthe Brandt Andersen

statsautoriseret revisor
mne32774

Mathias Jessen

statsautoriseret revisor
mne46620

Selskabsoplysninger

Selskabet	IRON Pump Ejendomme A/S Generatorvej 10 2860 Søborg
	CVR-nr.: 33 15 77 11
	Hjemsted: Gladsaxe
	Regnskabsår: 1. oktober 2024 - 30. september 2025
Bestyrelse	Finn Vestergaard Langballe, formand Jens Vandborg Mathiasen Jacob Møller Thomas Engelbrekt Rhode
Direktion	Anders Frimodt-Møller, direktør
Revision	ALBJERG Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Ringager 4C, 2. th. 2605 Brøndby
Modervirksomhed	IRON Pump Holding A/S, CVR-nr. 30 04 17 12

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

<u>Note</u>	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
	2.155.355	2.473.147
	Bruttofortjeneste	
3	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	
	-1.363.671	-1.262.438
	Resultat før finansielle poster	791.684
	Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	340.929
	Andre finansielle indtægter	12.733
	Øvrige finansielle omkostninger	-12.513
	Resultat før skat	1.132.833
4	Skat af årets resultat	-249.223
	Årets resultat	883.610
		1.294.995
	Forslag til resultatdisponering:	
	Udbytte for regnskabsåret	2.300.000
	Overføres til overført resultat	0
	Disponeret fra overført resultat	-1.416.390
	Disponeret i alt	883.610
		1.294.995

Balance 30. september

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Anlægsaktiver		
5 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	58.954	69.358
5 Grunde og bygninger	<u>27.855.443</u>	<u>28.959.464</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>27.914.397</u>	<u>29.028.822</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>27.914.397</u>	<u>29.028.822</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	5.929.932	5.589.003
Andre tilgodehavender	751.517	1.149.795
Periodeafgrænsningsposter	<u>0</u>	<u>325.070</u>
Tilgodehavender i alt	<u>6.681.449</u>	<u>7.063.868</u>
Likvide beholdninger	<u>3.028.181</u>	<u>949.024</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>9.709.630</u>	<u>8.012.892</u>
Aktiver i alt	<u>37.624.027</u>	<u>37.041.714</u>

Balance 30. september

		<u>2025</u>	<u>2024</u>
	Passiver		
<u>Note</u>			
	Egenkapital		
	Virksomhedskapital	600.000	600.000
	Overkurs ved emission	17.307.682	17.307.682
	Overført resultat	12.799.982	14.216.372
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	<u>2.300.000</u>	<u>0</u>
	Egenkapital i alt	<u>33.007.664</u>	<u>32.124.054</u>
	Hensatte forpligtelser		
6	Hensættelser til udskudt skat	<u>3.093.704</u>	<u>3.353.139</u>
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>3.093.704</u>	<u>3.353.139</u>
	Gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	<u>0</u>	<u>220.644</u>
7	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>0</u>	<u>220.644</u>
7	Kortfristet del af langfristet gæld	225.135	593.869
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	30.000	32.500
	Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	508.658	367.508
	Anden gæld	<u>758.866</u>	<u>350.000</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.522.659</u>	<u>1.343.877</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>1.522.659</u>	<u>1.564.521</u>
	Passiver i alt	<u>37.624.027</u>	<u>37.041.714</u>
1	Virksomhedens væsentligste aktiviteter		
2	Medarbejderforhold		
8	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
9	Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.		
10	Nærtstående parter		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs-året	I alt
Egenkapital 1. oktober 2023	600.000	17.307.682	12.921.377	0	30.829.059
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>1.294.995</u>	<u>0</u>	<u>1.294.995</u>
Egenkapital 1. oktober 2024	600.000	17.307.682	14.216.372	0	32.124.054
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-1.416.390</u>	<u>2.300.000</u>	<u>883.610</u>
	<u>600.000</u>	<u>17.307.682</u>	<u>12.799.982</u>	<u>2.300.000</u>	<u>33.007.664</u>

1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af ejendommen Generatorvej 10, Søborg.

2. Medarbejderforhold

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere

3. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

Afskrivning på bygninger

Afskrivning på installationer

Afskrivning på andre anlæg, driftsmateriel og inventar

4. Skat af årets resultat

Skat af årets resultat

Årets regulering af udskudt skat

	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
	0	0
	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
	1.315.030	1.223.340
	38.237	28.694
	10.404	10.404
	<u>1.363.671</u>	<u>1.262.438</u>
	508.658	367.508
	-259.435	-2.253
	<u>249.223</u>	<u>365.255</u>

5. Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Grunde og bygninger
Kostpris 1. oktober	83.230	41.074.622
Tilgang	<u>0</u>	<u>249.247</u>
Kostpris 30. september	<u>83.230</u>	<u>41.323.869</u>
Af- og nedskrivninger 1. oktober	13.872	12.115.158
Årets afskrivninger	<u>10.404</u>	<u>1.353.268</u>
Af- og nedskrivninger 30. september	<u>24.276</u>	<u>13.468.426</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september	<u>58.954</u>	<u>27.855.443</u>
	<u>30/9 2025</u>	<u>30/9 2024</u>

6. Hensættelser til udskudt skat

Hensættelser til udskudt skat 1. oktober	3.353.139	3.355.392
Udskudt skat af årets resultat	<u>-259.435</u>	<u>-2.253</u>
	<u>3.093.704</u>	<u>3.353.139</u>
Udskudt skat påhviler følgende poster:		
Materielle anlægsaktiver	3.093.704	3.281.624
Omsætningsaktiver	<u>0</u>	<u>71.515</u>
	<u>3.093.704</u>	<u>3.353.139</u>

7. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 30/9 2025	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 30/9 2025
Gæld til realkreditinstitutter	<u>225.135</u>	<u>225.135</u>	<u>0</u>
	<u>225.135</u>	<u>225.135</u>	<u>0</u>

Den nominelle restgæld for Gæld til realkreditinstitutter udgør 227 t.kr. pr. 30. september 2025, og kursværdien udgør 224 t.kr.

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 227 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2025 udgør 27.855 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebrev på 13.900 t.kr. til sikkerhed for søsterselskabet IRON Pump A/S' bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Herudover er der afgiftspantebrev for 5.045 t.kr. i behold.

9. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med IRON Pump Holding A/S som er administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

10. Nærtstående parter

Bestemmende indflydelse

IRON Pump Holding A/S, Generatorvej 10, 2860 Søborg

Modervirksomhed (100%
ejet)

IRON Fonden, Axeltorv 2, 1609 København V

Øverste modervirksomhed
(100% ejet)

Koncernregnskab

Selskabets modervirksomhed, IRON Pump Holding A/S, aflægger koncernregnskab.

Årsrapporten for IRON Pump Ejendomme 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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 18.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med lejen.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendom og administration mv.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende gæld, amortisering af finansielle forpligtelser.

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 poster 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 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 (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid
Bygninger	20-30 år
Installationer	8-15 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-8 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Materielle anlægsaktiver under udførelse

Materielle anlægsaktiver under udførelse måles og indregnes til de samlede afholdte omkostninger. Når arbejdet er færdiggjort, overføres den samlede værdi til den relevante post under materielle anlægsaktiver, og afskrives fra ibrugtagningstidspunktet.

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.

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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

Overkurs ved emission

Overkurs ved emission omfatter beløb, der er indbetalt som overkurs i henhold til tegning af kapitalandele. Omkostninger ved en gennemført emission fradrages i overkursbeløbet.

Udbytte

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

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder" eller "Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder".

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 nettorealisationsværdi.

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

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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.