

# Ejendomsselskabet Blegdamsvej 104 A/S

Korshøjgårdsvej 5, 3670 Veksø Sjælland

CVR-nr. 36 94 20 61

## Årsrapport

**1. januar - 31. december 2024**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 14. juni 2025.

---

Birgitte Marskot  
Dirigent



## Indholdsfortegnelse

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024</b>	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13



## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for EjendomsSelskabet Blegdamsvej 104 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Veksø Sjælland, den 14. juni 2025

### Direktion

Birgitte Marskot  
Direktør

### Bestyrelse

Inger Voldmester  
Formand

Rie Marskot Engstrøm  
Næstformand

Charlotte Godiksen  
Medlem

Birgitte Marskot  
Medlem



## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

---

### Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Blegdamsvej 104 A/S

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Blegdamsvej 104 A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, 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. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 selskabet, 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 14. juni 2025

### **Christensen Kjarulff**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 91 56 41

Christian Carl Agerholm

statsautoriseret revisor  
mne34367



## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Blegdamsvej 104 A/S Korshøjgårdsvej 5 3670 Veksø Sjælland
	CVR-nr.: 36 94 20 61
	Stiftet: 29. juni 2015
	Hjemsted: Egedal
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Inger Voldmester, Formand Rie Marskot Engstrøm, Næstformand Charlotte Godiksen, Medlem Birgitte Marskot, Medlem
<b>Direktion</b>	Birgitte Marskot, Direktør
<b>Revision</b>	Christensen Kjærulff Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Østbanegade 123 2100 København Ø



## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af at udleje fast ejendom.

### Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 1.974.713 kr. mod 1.961.008 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 4.019.234 kr. mod -9.781.443 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

I regnskabsåret er der gennemført en omstrukturering af koncernens gældsforhold. Som led i denne proces har selskabet udbetalt udbytte på i alt 20,8 mio. kr.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Ledelsen skal gøre opmærksom på, at der som følge af den generelle usikkerhed på ejendomsmarkedet er en usikkerhed forbundet med værdiansættelsen og dermed indregningen og målingen af investeringsejendommen i årsregnskabet pr. 31. december 2024.

Værdiansættelsen af selskabets investeringsejendom på kr. 87.200.000 er i overensstemmelse med en uafhængig valuarrapport fra Cushman & Wakefield / RED pr. 31. december 2024. Der henvises til omtalen i note 5.

### 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>2024</u>	<u>2023</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.974.713</b>	<b>1.961.008</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	3.650.303	-14.500.000
1 Personaleomkostninger	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>5.625.016</b>	<b>-12.538.992</b>
2 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-471.517</u>	<u>-1.031</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>5.153.499</b>	<b>-12.540.023</b>
3 Skat af årets resultat	<u>-1.134.265</u>	<u>2.758.580</u>
<b>Årets resultat</b>	<b>4.019.234</b>	<b>-9.781.443</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	20.800.000	0
Udbytte for regnskabsåret	0	1.200.000
Disponeret fra overført resultat	<u>-16.780.766</u>	<u>-10.981.443</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b>4.019.234</b>	<b>-9.781.443</b>



## Balance 31. december

---

<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>Aktiver</b>		
<b>Anlægsaktiver</b>		
4 Investeringsejendomme	<u>87.200.000</u>	<u>78.000.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>87.200.000</u>	<u>78.000.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>87.200.000</u></b>	<b><u>78.000.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	166.637	9.309
Tilgodehavende selskabsskat	205.800	0
Andre tilgodehavender	637.338	6
Periodeafgrænsningsposter	<u>17.296</u>	<u>16.808</u>
Tilgodehavender i alt	<u>1.027.071</u>	<u>26.123</u>
Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>2.238.495</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>1.027.071</u></b>	<b><u>2.264.618</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>88.227.071</u></b>	<b><u>80.264.618</u></b>



## Balance 31. december

---

<b>Passiver</b>		
Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>		
5 Virksomhedskapital	500.000	500.000
Overført resultat	44.412.138	61.192.904
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	1.200.000
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>44.912.138</b>	<b>62.892.904</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	16.171.686	15.037.421
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>16.171.686</b>	<b>15.037.421</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til pengeinstitutter	2.488.021	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	350.203	45.200
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	22.278.058	0
Selskabsskat	0	27.420
Anden gæld	2.026.965	2.261.673
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	27.143.247	2.334.293
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>27.143.247</b>	<b>2.334.293</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>88.227.071</b>	<b>80.264.618</b>

### 6 Oplysninger om dagsværdi

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser



## Egenkapitalopgørelse

---

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte for regnskabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2024	500.000	61.192.904	1.200.000	62.892.904
Udloddet udbytte	0	0	-1.200.000	-1.200.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	-16.780.766	0	-16.780.766
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	20.800.000	0	20.800.000
Udloddet ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	-20.800.000	0	-20.800.000
	<u>500.000</u>	<u>44.412.138</u>	<u>0</u>	<u>44.912.138</u>



## Noter

---

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>1. Personalemkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	<u>471.517</u>	<u>1.031</u>
	<b><u>471.517</u></b>	<b><u>1.031</u></b>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	0	431.420
Årets regulering af udskudt skat	<u>1.134.265</u>	<u>-3.190.000</u>
	<b><u>1.134.265</u></b>	<b><u>-2.758.580</u></b>
<b>4. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2024	24.207.310	24.207.310
Tilgang i årets løb	<u>5.549.697</u>	<u>0</u>
<b>Kostpris 31. december 2024</b>	<b><u>29.757.007</u></b>	<b><u>24.207.310</u></b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2024	53.792.690	68.292.690
Årets regulering til dagsværdi	<u>3.650.303</u>	<u>-14.500.000</u>
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2024</b>	<b><u>57.442.993</u></b>	<b><u>53.792.690</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024</b>	<b><u>87.200.000</u></b>	<b><u>78.000.000</u></b>



#### 4. Investeringsejendomme (fortsat)

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Dagsværdien for selskabets investeringsejendom er pr. 31. december 2024 opgjort ved anvendelse af en Discounted Cash Flow model. Ledelsen anvender regnskabsmæssige skøn i forbindelse med fastlæggelse af dagsværdien. Anvendelsen af regnskabsmæssige skøn medfører, at der er en vis usikkerhed i opgørelsen af dagsværdien. Dagsværdien er opgjort på baggrund af forudsætninger, som ledelsen vurderer er sandsynlige og realistiske. Ledelsen revurderer løbende forudsætningerne og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien.

Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af DCF-modellen, som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra ejendommen. Ved fastsættelsen af de forventede pengestrømme tages udgangspunkt i ejendommens budgetterede pengestrømme for de kommende 10 år, inkl. leje- og prisstigninger samt en opgjort terminalværdi, der udtrykker værdien af de normaliserede pengestrømme, som ejendommen forventes at generere efter budgetperioden. De således opgjorte pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi ved anvendelse af en diskonteringsfaktor, som vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme inkl. forventet inflation. Dagsværdien af investeringsejendommen er pr. 31. december 2024 vurderet af det uafhængige valuarfirma Cushman & Wakefield / RED v. Jesper Bruce-Anderson, Partner, cand.merc.jur., MRICS.

Ledelsen skal gøre opmærksom på, at der som følge af den generelle usikkerhed på ejendomsmarkedet er en usikkerhed forbundet med værdiansættelsen, og dermed indregningen og målingen i årsregnskabet pr. 31. december 2024.

De væsentligste forudsætninger, som er anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien, er oplyst nedenfor. Herudover er der anvendt følgende forudsætninger:

- Selskabets investeringsejendom er en kontorejendom, der er beliggende Blegdamsvej 104, 2100 København Ø. I DCF-beregningen indgår ejendommen med totalareal på ca. 3.509 m<sup>2</sup>. Ejendommen ligger på et grundareal på 1.608 m<sup>2</sup> og rummer herudover 13 parkeringspladser.
- Beregningsgrundlaget i DCF-beregningen er baseret på fortsat kontor anvendelse, hvor ejendommen videreudvikles indenfor eksisterende planrammer samt udlejes på markedsleje niveau. Diskonteringsrenten er her fastsat til 6,50 % med 2,0 % i inflation, og forrentningskrav på 4,50 %.
- I DCF-beregningen er stigningerne i lejeindtægter for lejemål reguleret over en indfasningsperiode i overensstemmelse med markedslejevarslingerne for lejemålene. For de øvrige lejemål reguleres der ikke i de fremtidige lejeindtægter (udover inflation).
- I DCF modellen indregnet en tomgangsperiode på seks måneder i år 2025 og forventede istandsættelsesomkostninger på ca. kr. 7.500 pr. m<sup>2</sup>. I de efterfølgende år er der budgetteret med en årlig tomgang på 2,5 %.
- Øvrige udlejerbetalte driftsudgifter foruden ejendomsskatter er anslået til at udgøre 175 pr. m<sup>2</sup>.



## Noter

---

### 4. Investeringsejendomme (fortsat)

- NPV af FCF i budgetperioden (2025-2034) tegner sig for 26 % af dagsværdien i DCF-modellen og NPV af FCF i terminalperioden tegner sig for 72 % af dagsværdien i DCF-modellen (deposita udgør 2 %).

En ændring i afkastkravet vil have indflydelse på værdiansættelsen. En stigning i afkastkravet vil således medføre et fald i ejendommens markedsværdi og omvendt vil et fald i afkastkravet medføre en stigning.

### 5. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital 1. januar 2024	500.000	500.000
	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>

Aktiekapitalen består af 6 A-aktier á 1 kr. og 499.994 B-aktier á 1 kr.

### 6. Oplysninger om dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Dagsværdi 31. december 2024	<u>87.200.000</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>3.650.303</u>

### 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt kr. 3.299.000 til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i selskabets investeringejendom hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør kr. 87.200.000. Bankgæld udgør pr. 31. december 2024 kr. 2.488.021.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Blegdamsvej 104 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.

I forbindelse med opstillingen af årsrapporten for 2024 er der foretaget reklassifikation af præsentationen af indregningen af gældsforpligtelserne til deposita og forudbetalt leje. Disse er sidste år indregnet som en periodeafgrænsningspost under kortfristede gældsforpligtelser. Disse er nu indregnet under posten Anden gæld under kortfristede gældsforpligtelser.

### 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.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Dagsværdihierarkiet

Selskabet anvender dagsværdibegrebet til indregning af selskabets investeringsejendom. Dagsværdien defineres som den pris, der kan opnås ved at sælge et aktiv eller skal betales for at overdrage en forpligtelse i en almindelig transaktion på et marked med uafhængige parter. Dagsværdiansættelse tager udgangspunkt i et primært marked. Der er fire niveauer i dagsværdihierarkiet til opgørelse af værdien:

1. Opgørelse ud fra dagsværdi i et tilsvarende marked
2. Opgørelse efter anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer
3. Opgørelse ud fra anerkendte værdiansættelsesmetode og rimelige skøn.
4. Kostpris

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

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

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration samt omkostninger i forbindelse med drift af investeringsejendom.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

#### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, 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.

## Balancen

### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme 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.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

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

Dagsværdien af investeringsejendomme er pr. 31. december 2024 vurderet af det uafhængige valuarfirma Cushman & Wakefield / RED.

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. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

### *Discounted Cash Flow model*

Dagsværdien for investeringsejendommen er pr. 31. december 2024 opgjort ved anvendelse af en Discounted Cash Flow model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommenes budgetter for de kommende 10 år. Der er taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse mv. De enkelte budgetterede pengestrømme tilbagediskonteres med en individuelt fastsat diskonteringsats og tillægges en terminal værdi. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmende aktiver. Metoden svarer til niveau 3 i dagsværdihierarkiet.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdireguleringer af investeringsejendomme”.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende af følgende regnskabsår.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### **Egenkapital**

#### **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 acon-to skatter.

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 nettorealiseringsværdi.

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.

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 nettorealiseringsværdi.

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser der består af Gæld til pengeinstitutter, gæld til leverandører af varer og tjenesteydelser, gæld til selskabsdeltagere og ledelse samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

### Birgitte Marskot

Navn returneret af MitId: Birgitte Marskot  
Direktør  
ID: 4e3ad242-0479-4846-b562-c0193cd7c85d  
IP-adresse: 80.62.116.67:33516  
Dato for underskrift: 16-06-2025 15:07:04 CEST (+02:00)  
Underskrevet med MitId



### Inger Voldmester

Navn returneret af MitId: Inger Voldmester  
Bestyrelsesformand  
ID: b85412bd-c3ab-4265-83aa-4432f842ed7b  
IP-adresse: 80.62.116.57:44794  
Dato for underskrift: 17-06-2025 15:25:22 CEST (+02:00)  
Underskrevet med MitId



### Rie Marskot Engstrøm

Bestyrelsesmedlem  
IP-adresse: 80.62.117.67:28050  
Dato for underskrift: 17-06-2025 16:35:18 CEST (+02:00)  
Underskrevet med esignatur EasySign



### Charlotte Godiksen

Navn returneret af MitId: Charlotte Godiksen  
Bestyrelsesmedlem  
ID: 206f0c82-2d45-4638-9a03-909f25a76621  
IP-adresse: 96.0.24.254:2345  
Dato for underskrift: 16-06-2025 18:46:19 CEST (+02:00)  
Underskrevet med MitId



### Birgitte Marskot

Navn returneret af MitId: Birgitte Marskot  
Bestyrelsesmedlem  
ID: 4e3ad242-0479-4846-b562-c0193cd7c85d  
IP-adresse: 80.62.116.67:44818  
Dato for underskrift: 16-06-2025 15:12:47 CEST (+02:00)  
Underskrevet med MitId



### Christian Carl Agerholm

Navn returneret af MitId: Christian Carl Agerholm  
Revisor  
På vegne af Christensen Kjørulff Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
ID: bd761453-59b3-4d50-8433-8c9a0df710ea  
IP-adresse: 217.195.185.10:3994  
Dato for underskrift: 17-06-2025 16:43:12 CEST (+02:00)  
Underskrevet med MitId



### Birgitte Marskot

Navn returneret af MitId: Birgitte Marskot  
Dirigent  
ID: 4e3ad242-0479-4846-b562-c0193cd7c85d  
IP-adresse: 87.49.43.30:6922  
Dato for underskrift: 17-06-2025 16:55:31 CEST (+02:00)  
Underskrevet med MitId



This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: b52be0XgSTR252626480