

Deloitte.



Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Koncernens resultatopgørelse for 2025	7
Koncernens balance pr. 31.12.2025	8
Koncernens egenkapitalopgørelse for 2025	10
Koncernens noter	11
Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2025	15
Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2025	16
Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2025	18
Modervirksomhedens noter	19
Anvendt regnskabspraksis	22

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Casadania Holding A/S
Artillerivej 90
2300 København S

CVR-nr.: 26913071
Hjemsted: København S
Regnskabsår: 01.01.2025- 31.12.2025

Bestyrelse

Christian Sleiborg Cimperland, formand
Henrik Melgaard
Jan Sahlertz
Bent Sleiborg Christensen

Direktion

Tommy Hansen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Østre Havnepromenade 26, 4. sal
9000 Aalborg

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2025 - 31.12.2025 for Casadania Holding A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2025 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2025 - 31.12.2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 31.01.2026

Direktion

Tommy Hansen

Bestyrelse

Christian Sleiborg Cimberland
formand

Henrik Melgaard

Jan Sahlertz

Bent Sleiborg Christensen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Casadania Holding A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af koncernregnskabet og årsregnskabet for Casadania Holding A/S for regnskabsåret 01.01.2025 - 31.12.2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis for såvel koncernen som selskabet. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2025 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2025 - 31.12.2025 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 koncernregnskabet og årsregnskabet". Vi er uafhængige af koncernen og 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 koncernregnskabet og årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og 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 koncernregnskab og et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af koncernregnskabet og årsregnskabet

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

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af koncernregnskabet og årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med koncernregnskabet og 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 den relevante lovgivning.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i den relevante lovgivning. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aalborg, den 31.01.2026

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

René Winther Pedersen

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34173

Lars Birner Sørensen

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne11671

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Koncernens hovedaktivitet er at erhverve/sælge og udleje ejendomme.

Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Koncernens resultat er i 2025 væsentligt påvirket af tomgang i to af koncernens investeringsejendomme.

Koncernens resultat er desuden negativt påvirket af dagsværdireguleringer på investeringsejendomme på -20.785 t.kr.

Casadania Holding A/S har i regnskabsåret ydet et skattefrit koncerntilskud til datterselskabet Namare ApS på 2.500 t.kr.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Koncernens resultatopgørelse for 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		10.931.262	12.761.252
Personaleomkostninger	1	(1.956.446)	(1.950.149)
Af- og nedskrivninger	2	(138.000)	(188.000)
Driftsresultat		8.836.816	10.623.103
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		1.945.946	1.700.870
Andre finansielle indtægter	3	92.965	77.520
Andre finansielle omkostninger	4	(3.512.075)	(2.893.066)
Resultat før dagsvær direguleringer og skat		7.363.652	9.508.427
Dagsværdiregulering af investeringsejendom me		(20.784.800)	1.554.019
Resultat før skat		(13.421.148)	11.062.446
Skat af årets resultat	5	2.360.237	(2.075.049)
Årets resultat		(11.060.911)	8.987.397
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		0	20.000.000
Overført resultat		(11.347.035)	(11.348.184)
Minoritetsinteressers andel af resultatet		286.124	335.581
Resultatdisponering		(11.060.911)	8.987.397

Koncernens balance pr. 31.12.2025

Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Investeringsejendomme		264.825.339	282.046.262
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		485.931	623.931
Materielle aktiver	6	265.311.270	282.670.193
Kapitalandele i associerede virksomheder		20.613.035	19.792.089
Finansielle aktiver	7	20.613.035	19.792.089
Anlægsaktiver		285.924.305	302.462.282
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	1.324.580
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		377.507	371.167
Andre tilgodehavender		918.687	506.770
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		3.815	0
Periodeafgrænsningsposter		471.257	526.193
Tilgodehavender		1.771.266	2.728.710
Likvide beholdninger		3.125.496	2.349.847
Omsætningsaktiver		4.896.762	5.078.557
Aktiver		290.821.067	307.540.839

Passiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Virksomhedskapital		550.000	550.000
Overført overskud eller underskud		117.144.608	128.491.643
Forslag til udbytte for regnskabsåret		0	20.000.000
Egenkapital tilhørende modervirksomhedens kapitalejere		117.694.608	149.041.643
Egenkapital tilhørende minoritetsinteressers		2.610.227	3.000.951
Egenkapital		120.304.835	152.042.594
Udskudt skat		32.853.510	35.675.157
Hensatte forpligtelser		32.853.510	35.675.157
Gæld til realkreditinstitutter		112.568.462	106.029.500
Deposita		1.721.907	1.703.939
Langfristede gældsforpligtelser	8	114.290.369	107.733.439
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	8	4.100.000	4.670.000
Bankgæld		1.335.971	744.490
Deposita		3.065.750	3.058.270
Modtagne forudbetalinger fra kunder		49.098	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		395.229	508.437
Gæld til tilknyttede virksomheder		11.896.329	0
Skyldige sambeskatningsbidrag		465.281	858.228
Anden gæld		1.487.495	1.673.024
Periodeafgrænsningsposter		577.200	577.200
Kortfristede gældsforpligtelser		23.372.353	12.089.649
Gældsforpligtelser		137.662.722	119.823.088

Passiver	290.821.067	307.540.839
Dagsværdioplysninger	9	
Eventualforpligtelser	10	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11	
Koncernforhold	12	
Dattervirksomheder	13	

Koncernens egenkapitalopgørelse for 2025

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	Egenkapital tilhørende modervirksom- hedens kapitalejere kr.	Egenkapital til hørende minoritets- interesser kr.
Egenkapital primo	550.000	128.491.643	20.000.000	149.041.643	3.000.951
Effekt af virksomhedskøb o.l.	0	0	0	0	(601.848)
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(20.000.000)	(20.000.000)	(75.000)
Årets resultat	0	(11.347.035)	0	(11.347.035)	286.124
Egenkapital ultimo	550.000	117.144.608	0	117.694.608	2.610.227
					I alt kr.
Egenkapital primo					152.042.594
Effekt af virksomhedskøb o.l.					(601.848)
Udbetalt ordinært udbytte					(20.075.000)
Årets resultat					(11.060.911)
Egenkapital ultimo					120.304.835

Koncernens noter

1 Personaleomkostninger

	2025 kr.	2024 kr.
Gager og lønninger	1.449.453	1.450.155
Pensioner	480.000	480.000
Andre omkostninger til social sikring	26.993	19.994
	1.956.446	1.950.149
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	2	2

2 Af- og nedskrivninger

	2025 kr.	2024 kr.
Afskrivninger på materielle aktiver	138.000	188.000
	138.000	188.000

3 Andre finansielle indtægter

	2025 kr.	2024 kr.
Finansielle indtægter fra associerede virksomheder	31.339	31.239
Renteindtægter i øvrigt	61.624	46.281
Øvrige finansielle indtægter	2	0
	92.965	77.520

4 Andre finansielle omkostninger

	2025 kr.	2024 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	495.585	289.433
Renteomkostninger i øvrigt	2.965.490	2.548.997
Øvrige finansielle omkostninger	51.000	54.636
	3.512.075	2.893.066

5 Skat af årets resultat

	2025 kr.	2024 kr.
Aktuel skat	461.403	945.041
Ændring af udskudt skat	(2.821.640)	1.152.533
Regulering vedrørende tidligere år	0	(22.525)
	(2.360.237)	2.075.049

6 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	176.952.838	1.162.801
Tilgange	3.563.877	0
Afgange	0	(49.450)
Kostpris ultimo	180.516.715	1.113.351
Af- og nedskrivninger primo	0	(538.870)
Årets afskrivninger	0	(138.000)
Tilbageførsel ved afgange	0	49.450
Af- og nedskrivninger ultimo	0	(627.420)
Dagsværdireguleringer primo	105.093.424	0
Årets dagsværdireguleringer	(20.784.800)	0
Dagsværdireguleringer ultimo	84.308.624	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	264.825.339	485.931

Ledelsen har ved fastlæggelse af ejendommenes værdi vurderet såvel afkastkrav som den budgetterede nettoleje grundigt. Ledelsen vurderer således at investeringsejendomme er forsvarligt værdiansat i det aktuelle marked.

Koncernens investeringsejendomme består af en bolig/butiksejendom på 1.990 kvm. beliggende i Nørresundby. En ejendom udlejet til liberalt erhverv på 4.035 kvm. beliggende i Aalborg. En kontorejendom på 4.359 kvm. beliggende i Glostrup. To kontorejendomme på i alt 4.745 kvm. beliggende i hhv. København og Aalborg samt en kontor-/lagerejendom på i alt 5.721 kvm. beliggende i Aalborg. Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Følgende afkastkrav er fastsat for de enkelte ejendomstyper:

- Bolig-/butiksejendom beliggende i Nørresundby 6,4% (31.12.2024: 6,0%)
- Ejendom udlejet til liberalt erhverv beliggende i Aalborg 5,35% (31.12.2024: 5,35%)
- Kontor-/lagerejendom beliggende i Aalborg 6% (31.12.2024: 6%)
- Kontorejendomme beliggende i hhv. København og Aalborg 5,5% / 6,25% (31.12.2024: 5,5%/ 6,25%).
- Kontorejendom beliggende i Glostrup 7,50% (31.12.2024: 6,4%).

Det gennemsnitlige afkastkrav udgør 6,17% pr. 31.12.2025 (5,92 % pr. 31.12.2024). En ændring af afkastkravet på +/- 0,5%-point vil henholdsvis reducere dagsværdien med 20.381 t.kr. og øge dagsværdien med 24.237 t.kr.

Herudover er anvendt følgende væsentlige forudsætninger ved dagsværdimålingen:

- For bolig-/butikejendom er 89% udlejet. Det er forudsat, at ejendommenes udlejningsgrad i de kommende år er 100%, til en gennemsnitlig leje på 892 kr/kvm.
- For ejendom udlejet til liberalt erhverv er 100% udlejet. Det er forudsat, at ejendommenes udlejningsgrad i de kommende år er 100%, til en gennemsnitlig leje på 1.094 kr/kvm.
- For kontorejendom i Aalborg er 16% udlejet. Det er forudsat, at ejendommenes udlejningsgrad i de kommende år er 93%, til en gennemsnitlig leje på 650 kr/kvm.

- For kontorejendom i København er 100% udlejet. Det er forudsat, at ejendommenes udlejningsgrad i de kommende år er 100%, til en gennemsnitlig leje på 1.214 kr/kvm .
- For lager-/kontorejendom i Aalborg er 95% udlejet . Det er forudsat, at ejendommenes udlejningsgrad i de kommende år er 100%, til en gennemsnitlig leje på 708 kr/kvm .
- For kontorejendom beliggende i Glostrup er 61% udlejet. Det er forudsat, at ejendommenes udlejningsgrad i de kommende år er 100%. til en gennemsnitlig leje på 513 kr/kvm.

Dagsværdi af bolig./butiksejendom beliggende i Nørresundby understøttes af udbudt salgspris hos eksternt mægler.

Der har for øvrige investeringsejendomme ikke været anvendt eksternt vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

7 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i associerede virksomheder kr.
Kostpris primo	1.562.500
Kostpris ultimo	1.562.500
Opskrivninger primo	18.229.589
Andel af årets resultat	1.945.946
Udbytte	(1.125.000)
Opskrivninger ultimo	19.050.535
Regnskabsmæssig værdi ultimo	20.613.035
Associerede virksomheder	Ejerandel Hjemsted %

8 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2025 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2024 kr.	Forfald efter 12 måneder 2025 kr.	Restgæld efter 5 år 2025 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	4.100.000	4.670.000	112.568.462	86.680.203
Deposita	0	0	1.721.907	0
	4.100.000	4.670.000	114.290.369	86.680.203

9 Dagsværdioplysninger

	Bolig- /butiksejendom kr.	Liberalt erhverv kr.	Kontor-/ lagerejendom kr.	Kontorejendom kr.
Dagsværdi ultimo	22.000.000	93.996.617	55.183.579	93.645.159
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen	(2.222.011)	977.522	2.710.728	(22.251.041)

10 Eventualforpligtelser

Moderselskabet og de danske datterselskaber indgår i en dansk sambeskatning med Casadania Finanssom administrationselskab. Moderselskabet og de danske datterselskaber hæfter derfor i henhold til selskabskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2025 udgør 264.825 t.kr.

Til sikkerhed for eventuel bankgæld er deponeret ejerpantebreve/skadesløsbreve på i alt 14.000 t.kr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr.31.12.2025 udgør 201.564 t.kr.

12 Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern:

	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %
Lucerna IX ApS	Aalborg	ApS	100,00
Lucerna XI ApS	Aalborg	ApS	100,00
Hadria ApS	Aalborg	ApS	100,00
Guntia ApS	Aalborg	ApS	100,00
Mediolanum ApS	Aalborg	ApS	95,00
Namare ApS	Aalborg	ApS	100,00
Casadania partners A/S	København	A/S	95,00

Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		(302.906)	(252.752)
Personaleomkostninger	1	(1.956.446)	(1.950.149)
Af- og nedskrivninger	2	(138.000)	(138.000)
Driftsresultat		(2.397.352)	(2.340.901)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		(9.189.577)	10.303.667
Andre finansielle indtægter	3	503.877	608.700
Andre finansielle omkostninger	4	(871.980)	(383.114)
Resultat før skat		(11.955.032)	8.188.352
Skat af årets resultat	5	607.997	463.464
Årets resultat		(11.347.035)	8.651.816

Forslag til resultatdisponering

Ordinært udbytte for regnskabsåret	0	20.000.000
Overført resultat	(11.347.035)	(11.348.184)
Resultatdisponering	(11.347.035)	8.651.816

Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2025

Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		485.931	623.931
Materielle aktiver	6	485.931	623.931
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		130.685.741	141.873.470
Finansielle aktiver	7	130.685.741	141.873.470
Anlægsaktiver		131.171.672	142.497.401

Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	10.996.518	12.937.768
Udskudt skat	50.723	0
Andre tilgodehavender	40.577	86.788
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	516.945	465.414

Periodeafgrænsningsposter	37.605	18.403
Tilgodehavender	11.642.368	13.508.373
Likvide beholdninger	242	1.031.752
Omsætningsaktiver	11.642.610	14.540.125
Aktiver	142.814.282	157.037.526

Passiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Virksomhedskapital		550.000	550.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		75.672.558	89.962.135
Overført overskud eller underskud		41.472.093	38.529.551
Forslag til udbytte for regnskabsåret		0	20.000.000
Egenkapital		117.694.651	149.041.686
Udskudt skat		0	40.336
Hensatte forpligtelser		0	40.336
Bankgæld		209.209	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		113.776	97.700
Gæld til tilknyttede virksomheder		24.680.483	7.722.757
Anden gæld		116.163	135.047
Kortfristede gældsforpligtelser		25.119.631	7.955.504
Gældsforpligtelser		25.119.631	7.955.504

Eventualforpligtelser

8

Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2025

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	550.000	89.962.135	38.529.551	20.000.000	149.041.686
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(20.000.000)	(20.000.000)
Årets resultat	0	(14.289.577)	2.942.542	0	(11.347.035)
Egenkapital ultimo	550.000	75.672.558	41.472.093	0	117.694.651

Modervirksomhedens noter

1 Personaleomkostninger

	2025 kr.	2024 kr.
Gager og lønninger	1.449.453	1.450.155
Pensioner	480.000	480.000
Andre omkostninger til social sikring	26.993	19.994
	1.956.446	1.950.149

Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	2	2
---	---	---

2 Af- og nedskrivninger

	2025 kr.	2024 kr.
--	-------------	-------------

Afskrivninger på materielle aktiver	138.000	138.000
	138.000	138.000
3 Andre finansielle indtægter		
	2025	2024
	kr.	kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	501.133	590.685
Renteindtægter i øvrigt	2.744	18.015
	503.877	608.700
4 Andre finansielle omkostninger		
	2025	2024
	kr.	kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	871.980	381.841
Renteomkostninger i øvrigt	0	1.273
	871.980	383.114
5 Skat af årets resultat		
	2025	2024
	kr.	kr.
Ændring af udskudt skat	(91.052)	1.950
Refusion i sambeskatning	(516.945)	(465.414)
	(607.997)	(463.464)

6 Materielle aktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	912.801
Afgange	(49.450)
Kostpris ultimo	863.351
Af- og nedskrivninger primo	(288.870)
Årets afskrivninger	(138.000)
Tilbageførsel ved afgange	49.450
Af- og nedskrivninger ultimo	(377.420)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	485.931

7 Finansielle aktiver

Kapitalandele

	i tilknyttede virksomheder kr.
Kostpris primo	51.911.335
Tilgange	3.101.848
Kostpris ultimo	55.013.183
Opskrivninger primo	89.962.135
Andel af årets resultat	(9.189.577)
Udbytte	(5.100.000)
Opskrivninger ultimo	75.672.558
Regnskabsmæssig værdi ultimo	130.685.741

Specifikation af kapitalandele i dattervirksomheder fremgår af noterne til koncernregnskabet.

8 Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk med fællesregistrerede koncernvirksomheder for den samlede momsforpligtelse.

Guntia ApS:

Selskabet har afgivet selvskyldner kaution for dattervirksomheds gæld til Realkredit Danmark. Kautionen er maksimeret til 8.572 t.kr. Den samlede gæld udgør 20.704 t.kr. pr. 31.12.2025.

Hadria ApS:

Selskabet har afgivet selvskyldner kaution for dattervirksomheds gæld til Realkredit Danmark. Kautionen er maksimeret til 3.193 t.kr. Den samlede gæld udgør 9.192 t.kr. pr. 31.12.2025.

Mediolanum ApS:

Selskabet har afgivet selvskyldner kaution for dattervirksomheds gæld til Realkredit Danmark. Kautionen er maksimeret til 10% af den til enhver tid værende restgæld. Den samlede gæld udgør 16.964 t.kr. pr. 31.12.2025.

Selskabet har afgivet selvskyldner kaution for dattervirksomheds gæld til Danske Bank. Kautionen er ubegrænset. Den samlede gæld udgør 0 t.kr. pr. 31.12.2025. Trækingsret på kassekredit er 1 mio.kr.

Namare ApS:

Selskabet har afgivet selvskyldner kaution for dattervirksomheds gæld til Jyske Realkredit. Kautionen er maksimeret til 1.291 t.kr. Den samlede restgæld udgør 18.072 t.kr. pr. 31.12.2025

Selskabet har afgivet selvskyldner kaution for dattervirksomheds gæld til Jyske Bank. Kautionen er ubegrænset. Den samlede gæld udgør 865 t.kr. pr. 31.12.2025. Trækingsret på kassekredit er 900 t.kr.

Lucerna XI ApS:

Selskabet har afgivet selvskyldner kaution for dattervirksomheds gæld til Realkredit Danmark. Kautionen er ubegrænset. Den samlede gæld udgør 10.642 t.kr. pr. 31.12.2025.

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Casania Finans A/S som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede

selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Koncernregnskabet og årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden og de virksomheder (dattervirksomheder), som kontrolleres af modervirksomheden. Modervirksomheden anses for at have kontrol, når den direkte eller indirekte ejer mere end 50% af stemmerettighederne eller på anden måde kan udøve eller faktisk udøver bestemmende indflydelse.

Virksomheder, hvori koncernen direkte eller indirekte besidder mellem 20% og 50% af stemmerettighederne og udøver betydelig, men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder.

Konsolideringsprincipper

Koncernregnskabet udarbejdes på grundlag af regnskaber for modervirksomheden og dens dattervirksomheder. Udarbejdelse af koncernregnskabet sker ved sammenlægning af regnskabsposter af ensartet karakter. Ved konsolideringen foretages eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, interne mellemværender og udbytter samt fortjenester og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder. De regnskaber, der anvendes til brug for konsolideringen, udarbejdes i overensstemmelse med koncernens regnskabspraksis.

I koncernregnskabet indregnes dattervirksomhedernes regnskabsposter 100%. Minoritetsinteressernes forholdsmæssige andel af resultatet præsenteres som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering, og deres andel af dattervirksomhedernes nettoaktiver præsenteres som en særskilt post under koncernens egenkapital.

Kapitalandele i dattervirksomheder udlignes med den forholdsmæssige andel af dattervirksomhedernes nettoaktiver på overtagelsestidspunktet opgjort til dagsværdi.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter indtægter ved udlejning af investeringsejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i takt med de indtjenes. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til salgsværdien af det fastsatte vederlag.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt viderefakturerede omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle aktiver.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte

virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultat efter forholdsmæssig eliminering af interne avancer og tab.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende gæld.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende gæld, amortisering af finansielle forpligtelser.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Balancen

Materielle aktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4-6 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til 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 den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen 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, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles i modervirksomhedens regnskab efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i associerede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i associerede virksomheder opfylder definitionerne på både kapitalinteresser og associerede virksomheder, men er i års- og koncernregnskabet præsenteret som kapitalandele i associerede virksomheder, da denne benævnelse mere præcist beskriver koncernens involvering i de pågældende virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis for væsentlige regnskabsposter i associerede virksomheder er:

Investeringsejendomme: Investeringsejendomme måles til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld til realkreditinstitutter: Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for

lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Tilgodehavende og skyldig sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiell omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

