

Balder Strandby Høje ApS

Vesterbrogade 1E, 5.

1620 København V

CVR-nr. 41 72 27 62

Årsrapport for 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. marts 2026

Jesper Bahn Damgaard
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	7
Balance 31. december	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	16

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for Balder Strandby Høje ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 31. marts 2026

Direktion

Kjell Erik Torne Selin

Hannah Maria Østergaard

Flemming Joseph Jensen

Jesper Bahn Damgaard

Christina Holberg Fenger

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Balder Strandby Høje ApS

Konklusion

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

Vi har revideret årsregnskabet for Balder Strandby Høje ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet")

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 regnskabet. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores viden opnået ved revisionen 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.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlingerne 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 revisionshandlingerne, 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 regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

København, den 31. marts 2026

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Nikolaj Frausing Borch

Statsautoriseret revisor

mne44062

Selskabsoplysninger

Selskabet Balder Strandby Høje ApS
Vesterbrogade 1E, 5.
1620 København V

CVR-nr.: 41722762

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2025
Stiftet: 1. oktober 2020

Hjemsted: København

Direktion Kjell Erik Torne Selin
Hannah Maria Østergaard
Flemming Joseph Jensen
Jesper Bahn Damgaard
Christina Holberg Fenger

Revision PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 33771231
Strandvejen 44
2900 Hellerup

Koncernregnskab Selskabet indgår i koncernregnskabet for:
Balder Danmark A/S
Vesterbrogade 1E, 5.
1620 København V

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er udlejning af fast ejendom.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der henvises til note 1 vedrørende usikkerhed ved indregning og måling af selskabets investeringsejendom til dagsværdi. Herudover er der ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2025 udviser et overskud på DKK 33.154.460, og selskabets balance pr. 31. december 2025 udviser en egenkapital på DKK 90.196.933.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Væsentlige forhold ved anvendelse af finansielle instrumenter

Selskabet finansieres individuelt, men koncernen arbejder strategisk med at reducere risici, herunder rentetilpasningstidspunkter, på tværs af porteføljen for at minimere de samlede renteudsving.

For at sikre en stabil renteudgift, likviditet og pengestrøm i de kommende år, har selskabet i 2024 indgået en SWAP-aftale med udløb i år 2030, for at afdække renterisikoen på dets kortfristede variabelt forrentede lån.

Da selskabets lejeindtægter og driftsomkostninger ikke påvirkes direkte af renteutviklingen, kan renteudsving på kortfristede variabelt forrentede lån uden afdækning have en direkte effekt på selskabets resultat og likviditet.

Renteudviklingen er ofte korreleret med forrentningskravene på investeringsejendomme. Derfor forventes væsentlige markedsværdimæssige udsving i SWAP-aftalernes kursværdi i al væsentlighed, at blive modsvaret af tilsvarende dagsværdireguleringer af ejendommene.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2025</u> DKK	<u>2024</u> DKK
Bruttofortjeneste		24.186.328	12.009.025
Andre driftsomkostninger		0	-22.682.668
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>39.242.922</u>	<u>32.449.156</u>
Resultat før finansielle poster		63.429.250	21.775.513
Finansielle indtægter	3	646.480	334.486
Finansielle omkostninger	4	<u>-21.508.570</u>	<u>-16.580.002</u>
Resultat før skat		42.567.160	5.529.997
Skat af årets resultat	5	<u>-9.412.700</u>	<u>-1.251.570</u>
Årets resultat		<u>33.154.460</u>	<u>4.278.427</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>33.154.460</u>	<u>4.278.427</u>
		<u>33.154.460</u>	<u>4.278.427</u>

Balance 31. december

Aktiver

	Note	31.12.2025 DKK	31.12.24 DKK
Investeringsejendomme under opførelse		708.000.000	680.000.000
Materielle anlægsaktiver	6	708.000.000	680.000.000
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	7	6.630.000	6.630.000
Deposita		0	37.600
Finansielle anlægsaktiver		6.630.000	6.667.600
Anlægsaktiver i alt		714.630.000	686.667.600
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		44.915	49.668
Andre tilgodehavender		37.780	29.556
Selskabsskat		0	3.783.742
Periodeafgrænsningsposter		79.651	0
Tilgodehavender		162.346	3.862.966
Likvide beholdninger		1.081.374	2.913.692
Omsætningsaktiver i alt		1.243.720	6.776.658
Aktiver i alt		715.873.720	693.444.258

Balance 31. december

Passiver

	Note	31.12.2025 DKK	31.12.24 DKK
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		<u>90.146.933</u>	<u>56.992.473</u>
Egenkapital		<u>90.196.933</u>	<u>57.042.473</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>24.239.640</u>	<u>15.611.933</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>24.239.640</u>	<u>15.611.933</u>
Gæld til realkreditinstitutter		451.352.171	452.711.784
Gæld til tilknyttede virksomheder		<u>130.372.051</u>	<u>147.348.067</u>
Langfristede gældsforpligtelser	8	<u>581.724.222</u>	<u>600.059.851</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	1.261.144	1.162.675
Leverandører af varer og tjenesteydelser		275.992	499.722
Selskabsskat		784.993	0
Anden gæld		14.512.051	16.296.354
Periodeafgrænsningsposter		<u>2.878.745</u>	<u>2.771.250</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>19.712.925</u>	<u>20.730.001</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>601.437.147</u>	<u>620.789.852</u>
Passiver i alt		<u>715.873.720</u>	<u>693.444.258</u>
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		
Oplysning om dagsværdi	11		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2025	50.000	56.992.473	57.042.473
Årets resultat	0	33.154.460	33.154.460
Egenkapital 31. december 2025	<u>50.000</u>	<u>90.146.933</u>	<u>90.196.933</u>

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2024	50.000	52.714.046	52.764.046
Årets resultat	0	4.278.427	4.278.427
Egenkapital 31. december 2024	<u>50.000</u>	<u>56.992.473</u>	<u>57.042.473</u>

Noter

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet Balder Strandby Høje ApS har valgt at måle investeringsejendomme til dagsværdi. Selskabet kunne alternativt have valgt at måle investeringsejendomme med udgangspunkt i kostpris. Valget af måling til dagsværdi medfører, at værdien af investeringsejendomme i balancen løbende reguleres til dagsværdi og denne værdiregulering føres via resultatopgørelsen. Beløbet er en del af selskabets frie reserver.

Der henvises til note 6 vedrørende forudsætninger for opgørelsen af dagsværdi.

	<u>2025</u> DKK	<u>2024</u> DKK
2 Personaleomkostninger		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>0</u>	<u>0</u>
3 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	58.921	334.486
Dagsværdireguleringer af finansielle instrumenter	<u>587.559</u>	<u>0</u>
	<u>646.480</u>	<u>334.486</u>
4 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	6.237.047	4.851.454
Andre finansielle omkostninger	15.271.523	11.133.130
Dagsværdireguleringer af finansielle instrumenter	<u>0</u>	<u>595.418</u>
	<u>21.508.570</u>	<u>16.580.002</u>
5 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	784.993	-3.783.742
Årets udskudte skat	<u>8.627.707</u>	<u>5.035.312</u>
	<u>9.412.700</u>	<u>1.251.570</u>

Noter

6 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme under opførelse</u>
Kostpris 1. januar 2025	627.162.982
Tilgang i årets løb	4.363.712
Afgang i årets løb	<u>-15.606.634</u>
Kostpris 31. december 2025	<u>615.920.060</u>
Værdireguleringer 1. januar 2025	52.837.018
Årets værdireguleringer	<u>39.242.922</u>
Værdireguleringer 31. december 2025	<u>92.079.940</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	<u><u>708.000.000</u></u>

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Dagsværdi af investeringsejendom er beregnet i en 10-årig DCF-model.

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på en DCF-model og 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 eropgjort på baggrund af forudsætninger, som ledelsen vurderer er sandsynlige og realistiske. Ledelsen revurderer løbende forudsætningerne og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien. De væsentligsteforudsætninger, som er anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien, er oplyst nedenfor:

Erhvervs- og beboelsesejendom, der er beliggende i København. Ejendommen er 100% udlejet pr. 31-12-2025.

Forrentningskrav 4,2%

Husleje DKK 1.830 pr. kvm/år

Husleje erhverv DKK 1.513 pr. kvm/år

Inflation 2%

Vækst i lejeindtægter i budget perioden 2%

Vækst i terminal perioden 2%

Tomgang i budget perioden 1%

Noter

6 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Afkastkravet er individuelt fastsat på baggrund af markedsdata for sammenlignelige ejendomme i området samt en konkret vurdering af ejendommens beliggenhed, stand og udlejningsforhold.

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

Ændringer i gennemsnitlig diskonteringsrate	<u>-0,5%</u>	<u>Basis</u>	<u>0,5 %</u>
	DKK	DKK	DKK
Afkastprocent	3,7	4,2	4,7
Dagsværdi	804.000.000	708.000.000	632.000.000
Ændring i dagsværdi	96.000.000	0	-76.000.000

7 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kostpris 1. januar 2025	6.630.000	40.000
Tilgang i årets løb	0	6.590.000
Kostpris 31. december 2025	<u>6.630.000</u>	<u>6.630.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	<u>6.630.000</u>	<u>6.630.000</u>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Selskabskapital</u>	<u>Ejerandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Årets resultat</u>
Strandby Høje Parkering ApS	København		100%	5.852.136	218.547

Noter

8 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u>	<u>Gæld</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Restgæld</u>
	<u>1. januar 2025</u>	<u>31. december 2025</u>	<u>næste år</u>	<u>efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	453.874.459	452.613.315	1.261.144	444.297.207
Gæld til tilknyttede virksomheder	147.348.067	130.372.051	0	130.372.051
	<u>601.222.526</u>	<u>582.985.366</u>	<u>1.261.144</u>	<u>574.669.258</u>

9 Eventualforpligtelser

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Balder Danmark A/S, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen.

Selskabet har fælles momsregistrering med tilknyttede virksomheder beliggende i Danmark og hæfter herved for fælles momstilsvar.

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der tinglyst pant i grunde og bygninger på t.DKK 454.798, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør t.DKK 708.000.

Til sikkerhed for ejer- og grundejerforening er der tinglyst ejerpantebreve t.DKK 12.416 med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør t.DKK 708.000.

Noter

	<u>2025</u> DKK	<u>2024</u> DKK
11 Oplysning om dagsværdi		
Investeringsejendomme		
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	<u>39.242.922</u>	<u>7.265.238</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>708.000.000</u>	<u>680.000.000</u>
Afledte finansielle instrumenter		
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	<u>587.559</u>	<u>94.028</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>7.859</u>	<u>595.418</u>

Selskabets SWAP-aftale er indgået med henblik på at sikre forventede fremtidige variable rentebetalinger på selskabets lån. Den enkelte aftale løber frem til 2030. Aftalerne er indgået med et pengeinstitut med høj kreditværdighed. De anvendte dagsværdier er opgjort til renteswapaftalernes basisværdi beregnet som den tilbagediskonterede nettoværdi af de forventede fremtidige rentebetalinger i.h.t. renteswapaftalerne ved anvendelse af en løbetidsbestemt risikofri rente som diskonteringsfaktor. Der er overfor pengeinstituttet stillet dækkende sikkerhed i fast ejendom for de løbende engagementer med banken, inklusive renteswapaftalerne.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Balder Strandby Høje ApS for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2025 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

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

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

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

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

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

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af huslejeindtægter som indregnes lineært i lejeperioden.

Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Ejendomsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, tab på debitorer mv.

Anvendt regnskabspraxis

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen og dagsværdiregulering af finansielle instrumenter.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

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

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

Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

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

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

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

Anvendt regnskabspraksis

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 DCF-modellen som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Ved fastsættelsen af de forventede pengestrømme tages udgangspunkt i den enkelte ejendoms budgetterede pengestrømme for de kommende 10 år, inklusive 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 inklusive forventet inflation. For at afdække markedets aktuelle afkastkrav anvendes markeds-statistikker, kendte handelspriser og valuarvurderinger.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser

Kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv eller gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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 samt for betalte acontoskatter.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Gældsforpligtelser

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

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

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutainstrumenter anvendes til sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes urealiserede værdireguleringer direkte på egenkapitalen i dagsværdireserven.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender, henholdsvis anden gæld.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabet anvender ikke reglerne for regnskabsmæssig sikring, hvormed ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter indregnes i resultatopgørelsen under andre finansielle poster.