

# Marthahus Etape II K/S

(CVR-nr. 45 45 81 72)

Smakkedalen 8

2820 Gentofte

Regnskabsperiode 10. marts - 31. december 2025

## Årsrapport for 2025

(1. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 12. marts 2026

Dirigent:

# INDHOLDSFORTEGNELSE

Side

## **Selskabsoplysninger**

2

## **Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

3

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning

4

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

5

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 10. marts - 31. december

8

Balance pr. 31. december

9

Egenkapitalopgørelse

11

Noter

12

## SELSKABSOPLYSNINGER

### Selskabet

Marthahus Etape II K/S  
Smakkedalen 8  
2820 Gentofte

CVR-nr.: 45 45 81 72

Regnskabsår: 1. januar – 31. december

Første regnskabsperiode: 10. marts 2025 – 31. december 2025

Hjemstedskommune: Gentofte

### Direktion

Søren Møller-Larsson

### Bestyrelse

Søren Møller-Larsson  
Kenneth Larsen  
Jens Rosenlund-Knudsen

### Revision

Deloitte  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Weidekampsgade 6  
2300 København S

### Koncernforhold

Marthahus Etape II K/S er et helejet datterselskab af:

Akademikernes Ejendomme P/S  
Smakkedalen 8  
2820 Gentofte

### Komplementar

MP GP ApS  
Smakkedalen 8  
2820 Gentofte

# LEDELSESBERETNING

## Hovedaktivitet

Selskabets formål er investering, udvikling og udlejning af fast ejendom.

## Strategi og målsætning

Målsætningen skal nås ved dels at optimere den løbende drift og derved sikre et stabilt direkte afkast, dels ved at vedligeholde og optimere ejendommens værdi, således at det direkte afkast suppleres med en værditilvækst, der mindst svarer til den generelle markedsudvikling for sammenlignelige ejendomme.

## Resultatudviklingen

Selskabets resultatopgørelse for 2025 udviser et overskud på 122 t.kr. Årets resultat er primært drevet af en positiv dagsværdiregulering på selskabets investeringsejendom på 106 t.kr.

Ledelsen anser resultatet for 2025 for tilfredsstillende baseret på årets aktiviteter.

## Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er fra balancedagen og frem til regnskabsunderskrivelse ikke indtrådt forhold, som har væsentlig indflydelse på selskabets økonomi.

## Forventninger til fremtiden

Ledelsen forventer et resultat af primær drift på 15-20 mio. kr., som er på niveau med indeværende år.

# LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 10. marts - 31. december 2025 for Marthahus Etape II K/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, pengestrømme og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 10. marts - 31. december 2025.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gentofte, den 12. marts 2026

Direktion

---

Søren Møller-Larsson  
Direktør

Bestyrelse

---

Søren Møller-Larsson

---

Kenneth Larsen

---

Jens Rosenlund-Knudsen

# DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

## Til kapitalejeren i Marthahus Etape II K/S

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Marthahus Etape II K/S for regnskabsåret 10.03.2025 - 31.12.2025, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 10.03.2025 - 31.12.2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code), som gælder ved revision af årsregnskaber for virksomheder af interesse for offentligheden, og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark ved revision af årsregnskaber for virksomheder af interesse for offentligheden. Vi har ligeledes opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes.

Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

# DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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 årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Planlægger og udfører vi revisionen af årsregnskabet for at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis vedrørende de konsoliderede finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsenhederne som grundlag for at udforme en konklusion om årsregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og gennemgå det udførte revisionsarbejde. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. 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

## 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 revision 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 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.

København, den 12. marts 2026

## Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33 96 35 56

---

Kristian Ehrenreich Hansen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 46662

## RESULTATOPGØRELSE 10. MARTS – 31. DECEMBER

(i 1.000 kr.)

	Note	10.03.2025- 31.12.2025
Nettoomsætning		19.962
Andre eksterne omkostninger	2	<u>-4.024</u>
<b>Resultat af ejendomme</b>		<b>15.938</b>
Dagsværdiregulering af inv. ejendomme	3	<u>105.514</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>121.451</b>
Andre finansielle indtægter	4	<u>74</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>121.525</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>121.525</b>
<b>Resultatdisponering</b>		
Overført resultat		<u>121.525</u>
Disponeret, i alt		<u>121.525</u>

## BALANCE PR. 31. DECEMBER

(i 1.000 kr.)

	Note	2025
<b>Aktiver</b>		
<b>Anlægsaktiver</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
Investeringsejendomme	5	<u>616.200</u>
<b>Materielle anlægsaktiver, i alt</b>		<u>616.200</u>
<b>Anlægsaktiver, i alt</b>		<u>616.200</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Andre tilgodehavender		<u>555</u>
<b>Tilgodehavender, i alt</b>		<u>555</u>
<b>Likvide beholdninger, i alt</b>		<u>16.096</u>
<b>Omsætningsaktiver, i alt</b>		<u>16.652</u>
<b>Aktiver, i alt</b>		<u>632.852</u>

## BALANCE PR. 31. DECEMBER

(i 1.000 kr.)

	Note	2025
<b>Passiver</b>		
<b>Egenkapital</b>		
Selskabskapital		300
Overført resultat		408.770
<b>Egenkapital, i alt</b>		<b>409.070</b>
<b>Langfristet gældsforpligtelser</b>		
Modtagne deposita		8.940
<b>Langfristet gældsforpligtelser, i alt</b>		<b>8.940</b>
Anden gæld		214.842
<b>Kortfristede gældsforpligtelser, i alt</b>		<b>214.842</b>
<b>Gældsforpligtelser, i alt</b>		<b>223.782</b>
<b>Passiver, i alt</b>		<b>632.852</b>
Anvendt regnskabspraksis	1	
Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser	6	

## EGENKAPITALOPGØRELSE

(i 1.000 kr.)

2025

Selskabskapital 10. marts	300
<b>Selskabskapital 31. december</b>	<b>300</b>
Overkurs ved kapitalforhøjelse i året	287.245
Årets overførte resultat	121.525
<b>Overført overskud 31. december</b>	<b>408.770</b>
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>409.070</b>

# NOTER

## Note 1

### Anvendt regnskabspraksis

#### Generelt

Årsrapporten for Marthahus Etape II K/S er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med enkelte tilvalg fra regnskabsklasse C.

Beløb i resultatopgørelse, balance og noter præsenteres i hele t.kr. Hvert tal afrundes for sig, og der kan derfor forekomme mindre afvigelser mellem de anførte totaler og summen af de underliggende tal.

Selskabet indgår i koncernregnskabet for det ultimative moderselskab AkademikerPension, Smakkedalen 8, 2820 Gentofte, hvor koncernregnskabet kan rekvireres.

#### Generelt om indregning og måling

Alle indtægter og udgifter, der vedrører regnskabsperioden, indregnes i resultatopgørelsen uanset betalings-tidspunktet.

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.

Ved indregning og måling af aktiver og forpligtelser tages der hensyn til oplysninger, der fremkommer efter balancedagen, men inden regnskabet aflægges, som be- eller afkræfter forhold, som er opstået på balancedagen.

Resultatopgørelse

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter periodiserede huslejeindtægter mv. og indregnes i resultatopgørelsen i takt med indtjeningen i henhold til indgåede huslejekontrakter. Indtægterne opgøres eksklusiv moms og afgifter.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter alle omkostninger forbundet med ejendomsudlejningen, samt øvrige administrationsomkostninger, herunder omkostninger til revision mv.

## NOTER

### Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

#### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af selskabets ejendomme omfatter årets ændring af dagsværdien.

#### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter omfatter positive renter af bankindeståender.

#### Skat

Et Kommanditselskab er skattemæssigt transparent, hvorved selskabet ikke er selvstændigt skattepligtigt. Selskabets overskud medregnes i grundlaget for pensionsafkastskatten i moderselskabet.

Balance

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme indregnes ved køb eller opførsel til kostpris inklusive transaktionsomkostninger. Ejendommene måles herefter til dagsværdi med udgangspunkt i den aftalte salgsværdi.

Alle værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen. Da ejendommenes værdi således løbende reguleres med udgangspunkt i dagsværdien, foretages der ikke afskrivning på selskabets ejendomme.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes indledningsvis til kostpris og efterfølgende til amortiseret værdi, der sædvanligvis er lig kostpris.

Der sker fradrag af hensættelser til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering

#### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser indregnes indledningsvis til kostpris og måles efterfølgende til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Selskabet har ingen gæld som forfalder senere end 12 måneder efter regnskabsårets udløb.

## NOTER

### Note 2

#### Andre eksterne omkostninger

(i 1.000 kr.)

10.03.2025-  
31.12.2025

Driftsudgifter	-1.925
Vicevært og renholdelse	-112
Vedligeholdelsesudgifter	-299
Administrationsudgifter	-1.688
<b>Andre eksterne omkostninger, i alt</b>	<b>-4.024</b>

Selskabet har ingen ansatte. Der er ikke betalt vederlag til bestyrelse og direktion.

### Note 3

#### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

(i 1.000 kr.)

10.03.2025-  
31.12.2025

Urealiseret værdiregulering til dagsværdi	105.514
<b>Dagsværdiregulering af investeringsejendomme, i alt</b>	<b>105.514</b>

### Note 4

#### Andre finansielle indtægter

(i 1.000 kr.)

10.03.2025-  
31.12.2025

Renteindtægter	74
<b>Andre finansielle indtægter, i alt</b>	<b>74</b>



## NOTER

### Note 5

#### Investeringsjendomme

(i 1.000 kr.)

	2025
<b>Anskaffelsessum</b>	
Anskaffelsessum 10. marts	510.686
<b>Anskaffelsessum pr. 31. december</b>	<b>510.686</b>
<b>Værdireguleringer</b>	
Årets værdireguleringer	105.514
<b>Værdireguleringer pr. 31. december</b>	<b>105.514</b>
<b>Bogført værdi pr. 31. december</b>	<b>616.200</b>
<b>Dagsværdi ultimo</b>	
Erhvervsjendom	616.200
<b>Ændring af dagværdi indregnet i resultatopgørelse</b>	
Erhvervsjendom	105.514

Nedenfor er de benyttede ikke- observerbare forudsætninger ved dagsværdifastsættelsen oplyst:

Type af ejendom	Boligejendom, der er beliggende i København S.
Vækst i lejeindtægterne i budgetperioden	2%
Vækst i terminalperioden	2%
Afkastkrav	3,92%
Tomgang	5-10%
Leje pr. m2 pr. år for erhvervsjendomme	1.661 kr.
Leje pr. m2 pr. år for boligejendomme	2.400 kr.

## NOTER

### Note 6

#### Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser

Selskabet har ikke stillet sikkerhed og der er ingen eventualforpligtelser pr. 31. december 2025.