

## P/S Karen Blixen

Marathonvej 5, 9230 Svenstrup J  
CVR-nr. 45 66 06 72

Årsrapport 2025

5. juni - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling, den 17. april 2026

---

Anders Møjholm Larsen

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Visionsvej 51  
DK-9000 Aalborg  
CVR-nr. 45 71 93 75

Tlf.: 96 34 73 00  
Aalborg@bdo.dk  
www.bdo.dk

The BDO logo is positioned on a large red triangle that points towards the top right corner of the page. The logo itself consists of the letters 'BDO' in a bold, white, sans-serif font, with a vertical bar to the left of the 'B' and a horizontal bar below the 'O'.

**BDO**

# Indholdsfortegnelse

<b>Selskabsoplysninger</b>	
<a href="#">Selskabsoplysninger</a>	3
<b>Erklæringer</b>	
<a href="#">Ledespåtegning</a>	4
<a href="#">Den uafhængige revisors revisionspåtegning</a>	5-7
<b>Ledelsesberetning</b>	
<a href="#">Ledelsesberetning</a>	8
<b>Årsregnskab 5. juni - 31. december</b>	
<a href="#">Resultatopgørelse</a>	9
<a href="#">Balance</a>	10
<a href="#">Egenkapitalopgørelse</a>	11
<a href="#">Noter</a>	12-13
<a href="#">Anvendt regnskabspraksis</a>	14-15

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, en danskejet revisions- og rådgivningsvirksomhed, er medlem af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og en del af det internationale BDO netværk bestående af uafhængige medlemsfirmaer.

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	P/S Karen Blixen Marathonvej 5 9230 Svenstrup J
	CVR-nr.: 45 66 06 72 Stiftet: 5. juni 2025 Kommune: Aalborg Regnskabsår: 5. juni - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Nikolaj Stampe, formand Michael Nellemann Pedersen Lars Asger Enggaard Anders Mejholm Larsen
<b>Direktion</b>	Lars Asger Enggaard
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg

# Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 5. juni - 31. december 2025 for P/S Karen Blixen.

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 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 5. juni - 31. december 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svenstrup, den 17. april 2026

Direktion:

\_\_\_\_\_  
Lars Asger Enggaard

**Bestyrelse:**

\_\_\_\_\_  
Nikolaj Stampe  
Formand

\_\_\_\_\_  
Michael Nellemann Pedersen

\_\_\_\_\_  
Lars Asger Enggaard

\_\_\_\_\_  
Anders Mejlholm Larsen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til ejerne af P/S Karen Blixen

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for P/S Karen Blixen for regnskabsåret 5. juni - 31. december 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskab- et udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 5. juni - 31. december 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) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

## Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

## 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.

Vi kommunikerer med ledelsen 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.

### 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.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Aalborg, den 17. april 2026

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 45 71 93 75

John Damkier  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne28629

Mads Madsen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne41302

P/S Karen Blixen | Den uafhængige revisors revisionspåtegning

7

# Ledelsesberetning

## **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er udvikling, opførelse, drift og udlejning af investeringsejendomme.

## **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## Resultatopgørelse 5. juni - 31. december

	Note	2025 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>23.625</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		108.231.007
Øvrige finansielle omkostninger		-3.000
<b>Årets resultat</b>		<b>108.251.632</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat		108.251.632
<b>I alt</b>		<b>108.251.632</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2025 kr.
Investeringsejendomme under opførelse		182.302.058
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>1</b>	<b>182.302.058</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>182.302.058</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		30.469
<b>Tilgodehavender</b>		<b>30.469</b>
Likvide beholdninger		439.108
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>469.577</b>
<b>Aktiver</b>		<b>182.771.635</b>

### Passiver

Selskabskapital		500.000
Overført resultat		108.251.632
<b>Egenkapital</b>		<b>108.751.632</b>
Anden gæld		73.876.059
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>2</b>	<b>73.876.059</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		3.000
Anden gæld		70.344
Deposita		70.600
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>143.944</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>74.020.003</b>
<b>Passiver</b>		<b>182.771.635</b>

Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.	3
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4
Koncernregnskab	5
Medarbejderforhold	6

## Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 5. juni 2025	500.000	0	500.000
Forslag til resultatdisponering		108.251.632	108.251.632
<b>Egenkapital 31. december 2025</b>	<b>500.000</b>	<b>108.251.632</b>	<b>108.751.632</b>

# Noter

## 1 | Materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme under opførelse
kr.	
Kostpris 5. juni 2025	0
Tilgang	74.071.051
Afgang	0
<b>Kostpris 31. december 2025</b>	<b>74.071.051</b>
Værdireguleringer til dagsværdi 5. juni 2025	0
Årets værdireguleringer	108.231.007
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2025</b>	<b>108.231.007</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025</b>	<b>182.302.058</b>

Årets renter indregnet som en del af kostprisen 217.316

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

	Investerings- ejendom under opførelse
kr.	
Dagsværdi 31. december 2025	182.302.058
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen	108.231.007

Dagsværdi for investeringsejendomme under opførelse

Investeringsejendomme under opførelse er beliggende i Brabrand og består på statustidspunktet primært af en byggegrund, hvorpå projektet er i den indledende fase. Ejendommens dagsværdi vurderes med baggrund i en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav. Det forventede driftsafkast er korrigeret for enkeltstående forhold, og dagsværdien er opgjort i forhold til byggeriets stade.

Det forventede driftsafkast i et normalår ved færdiggørelse er vurderet i niveauet 65 - 75 mio. kr. Ved værdiansættelsen er anvendt et afkastkrav på 4,15 - 4,65 %. Det forventede driftsafkasts færdiggørelse er vurderet under hensyntagen til ejers andel af omkostninger, vedligeholdelse og administration.

Ved værdiansættelserne er der taget hensyn til ejendommens beliggenhed, stand og ejendomstype.

Værdiansættelserne er korrigeret for tidsbegrænsede omkostninger, indgåede rabatter, tomgang, depositum og forhold i øvrigt af betydning for værdien af ejendommene.

Følsomheden i dagsværdierne påvirkes af udsving i renteniveau, markedsløje mv.

## 2 | Langfristede gældsforpligtelser

	31/12 2025 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
kr.			
Anden gæld	73.876.059	0	0
	<b>73.876.059</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Noter

### 3 | Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

2025  
kr.

#### Andre forpligtelser

Selskabet har indgået aftale om opførelse af investeringsejendomme.

De samlede andre forpligtelser udgør pr. balancedagen:

814.200.000

### 4 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ingen.

### 5 | Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernregnskabet for P/S PKAE Ejendom, Marathonvej 5, 9230 Svenstrup J, CVR-nummer 36 90 19 85.

2025

### 6 | Medarbejderforhold

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:

1

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for P/S Karen Blixen for 2025 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter følgende regnskabspraksis.

### Resultatopgørelsen

#### Generelt

Indtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Bruttoresultat i den eksterne årsrapport omfatter huslejeindtægter og administrationsomkostninger.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige administrationsomkostninger mv.

#### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer lægges til kostprisen på investeringsaktiverne, og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af nyanskaffelser og forbedringer.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursgevinster vedrørende realkreditlån. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

### Balancen

#### Investeringsejendomme - generelt

Investeringsejendomme er klassificeret som investeringsejendomme, investeringsejendomme under opførelse og projektejendomme og måles til dagsværdi i henhold til dagsværdihierarkiet.

#### Investeringsejendomme under opførelse

Investeringsejendomme under opførelse måles til dagsværdi i henhold til dagsværdihierarkiet. Finansieringsomkostninger indregnes som en del af kostprisen.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

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.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

## Anvendt regnskabspraksis

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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, således forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.