Ejendomsselskabet af 1/10 2005 A/S

Bjerregårdsvej 6, st., 2500 Valby

CVR-nr. 28 98 39 13

Årsrapport 2025

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 13. marts 2026
Dirigent:

.....
Keld Skjold Pedersen

Indhold

Ledelsespåtegning **2**

Den uafhængige revisors revisionspåtegning **3**

Ledelsesberetning **5**
Oplysninger om virksomheden 5

Årsregnskab 1. januar - 31. december **7**
Resultatopgørelse 7
Balance 8
Egenkapitalopgørelse 9
Noter 10

Ejendomsselskabet af 1/10 2005 A/S

Årsrapport 2025

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Ejendomsselskabet af 1/10 2005 A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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 1. januar - 31. december 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Valby, den 11. marts 2026
Direktion:

Keld Skjold Pedersen
direktør

Bestyrelse:

Mogens Holgaard formand	Stephan Roman Hrynczuk	Keld Skjold Pedersen

Ejendomsselskabet af 1/10 2005 A/S

Årsrapport 2025

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet af 1/10 2005 A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 1/10 2005 A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

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

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. 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.

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.

Ejendomsselskabet af 1/10 2005 A/S

Årsrapport 2025

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 konklusion 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.

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 11. marts 2026
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Thomas Hjortkjær Petersen
statsaut. revisor
mne33748

Ledelsesberetning

Oplysninger om virksomheden

Navn	Ejendomsselskabet af 1/10 2005 A/S
Adresse, postnr. by	C/O SAS Pilot & Navigatør Pensionskasse Bjerregårdsvej 6, st., 2500 Valby
CVR-nr.	28 98 39 13
Stiftet	1. september 2005
Hjemstedskommune	København
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Bestyrelse	Mogens Holgaard, formand Stephan Roman Hrynczuk Keld Skjold Pedersen
Direktion	Keld Skjold Pedersen, direktør
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 36, Postboks 250, 2000 Frederiksberg

Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at opføre, eje og drive fast ejendom. Selskabet ejer ejendomme både direkte og gennem franske datterselskaber. De direkte ejede ejendomme omfatter ejendomme med erhvervsformål der anvendes til kursus- og hoteldrift samt ferieboliger.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi, som pr. balancedagen udgør 50.701 t.kr. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme med henblik på at afspejle markedets aktuelle værdi, og denne opgørelse sker på baggrund af en række centrale forudsætninger, jf. note 5 til årsregnskabet.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets lejeindtægter i 2025 udgør i alt 3.766 t.kr. mod 3.616 t.kr. i 2024. Resultatet for 2025 udviser et underskud på 3.282 t.kr. mod et underskud på 4.725 t.kr. i 2024. Udviklingen i driftsresultatet fra 2024 til 2025 skyldes hovedsageligt en gældseftergivelse i form af nedskrivning af tilgodehavende fra selskabets tilknyttede virksomhed. Selskabets balance pr. 31. december 2025 udviser en egenkapital på 60.971 t.kr. ud af en samlet balancesum på 70.450 t.kr.

Årets resultat er i væsentligt omfang påvirket af en gældseftergivelse.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling pr. 31. december 2025.

Forventet udvikling

Det er forventningen, at driften normaliseres og selskabet forventer et positivt resultat for 2025.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	t.kr.	2025	2024
	Lejeindtægter	3.766	3.616
	Ejendomsomkostninger	-2.044	-1.068
	Bruttoresultat	1.722	2.548
	Administrationsomkostninger	-1.144	-1.094
	Resultat af primær drift	578	1.454
	Værdiregulering af investeringsejendomme	300	-200
	Nedskrivning af tilgodehavender	-4.410	-6.400
	Resultat før finansielle poster	-3.532	-5.146
2	Finansielle indtægter	554	793
3	Finansielle omkostninger	-304	-372
	Resultat før skat	-3.282	-4.725
4	Skat af årets resultat	0	0
	Årets resultat	-3.282	-4.725

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat	-3.282	-4.725
	-3.282	-4.725

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	t.kr.	2025	2024
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
5	**Materielle anlægsaktiver**		
	Investeringsejendomme	50.701	50.401
		50.701	50.401
6	**Finansielle anlægsaktiver**		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	6.261	6.252
		6.261	6.252
	Anlægsaktiver i alt	56.962	56.653
	Omsætningsaktiver		
7	**Tilgodehavender**		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	10.014	10.476
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	1.459
	Andre tilgodehavender	229	90
		10.243	12.025
	Likvide beholdninger	3.245	3.466
	Omsætningsaktiver i alt	13.488	15.491
	AKTIVER I ALT	70.450	72.144

	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Aktiekapital	16.000	16.000
	Overført resultat	44.971	48.253
	Egenkapital i alt	60.971	64.253
	Gældsforpligtelser		
8	**Langfristede gældsforpligtelser**		
	Gæld til realkreditinstitutter	6.610	6.943
		6.610	6.943
	Kortfristede gældsforpligtelser		
8	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	450	446
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.814	0
	Anden gæld	247	331
	Periodeafgrænsningsposter	358	171
		2.869	948
	Gældsforpligtelser i alt	9.479	7.891
	PASSIVER I ALT	70.450	72.144

1 Anvendt regnskabspraksis
9 Antal ansatte
10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
11 Nærtstående parter

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

t.kr.	Aktiekapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	16.000	52.978	68.978
Overført via resultatdisponering	0	-4.725	-4.725
Egenkapital 1. januar 2025	16.000	48.253	64.253
Overført via resultatdisponering	0	-3.282	-3.282
Egenkapital 31. december 2025	16.000	44.971	60.971

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet af 1/10 2005 A/S for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse Bvirksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

I henhold til årsregnskabslovens § 110, stk. 1, er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

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

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

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

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (t.kr.).

Valutaomregning

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdif-ferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatop-gørelsen som en finansiel post.

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

Anlægsaktiver der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter

Indtægter af ejendomssdrift, der vedrører regnskabsåret, indregnes som lejeindtægter.

Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af selskabets investeringsejen-domme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investeringsejendomme.

Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til administration af sel-skabet, herunder administrationshonorar til moderpensionskassen SAS Pilot & Navigatør Pensionskas-se. Administrationen af Ejendomsselskabet af 1/10 2005 A/S forestås af SAS Pilot & Navigatør Pensi-onskasse. Afregning herfor sker ved dækning af lønomkostninger for anvendt tid.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Resultat af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder samt kapitalinteresser

Efter den indre værdis metode indregnes en forholdsmæssig andel af resultat efter skat i de underliggende virksomheder i resultatopgørelsen. Resultatandele efter skat i dattervirksomheder og associerede virksomheder præsenteres i resultatopgørelsen som særskilte linjer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, kursgevinster og -tab vedrørende tilgodehavender, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Selskabet indgår i sambeskatning med øvrige koncernvirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet), og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten værdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres med udgangspunkt i en vurdering af ejendommenes dagsværdi ud fra aktuelle markedsforhold, hvori input som mæglervurderinger, forventede driftsafkast, forventede forrentningskrav for ejendommen indgår.

Dagsværdien af hotel og kursusejendom er beregnet på baggrund af DCF-baserede værdiansættelsesmedtode, hvorefter forventede fremtidige pengestrømme tilbagediskonsteres med et fastsat afkastkrav.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ejendomsomkostninger.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægskativer, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som investeringsejendommen ældes, afspejles i investeringsejendommens løbende værdiansættelse til dagsværdi. Der foretages som følge heraf ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

Gevinst og tab ved afhændelse af investeringsejendomme opgøres som forskellen mellem salgsprisen reduceret med salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi, og denne forskel indregnes på afhændelsestidspunktet i resultatopgørelsen.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Ejendomme, hvor der eventuelt er indgået aftale om salg, bliver optages i balancen til salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis.

Dattervirksomhederne med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi, i det omfang dette vurderes som uerholdeligt. Hvis den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, i det omfang modervirksomheden har retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomhedens underskud.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien.

Kapitalandele i dattervirksomheder, der måles til regnskabsmæssig indre værdi, er underlagt krav om nedskrivningstest, hvis der foreligger indikationer på værdiforringelse.

Tilgodehavender

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender.

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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

Likvider

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitut.

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 betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Udskudte skatteaktiver er ikke indregnet i balancen, idet der knytter sig usikkerhed til udnyttelsen.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Gældsforpligtelser

Selskabet har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag til indregning og måling af gældsforpligtelser.

Finansielle gældsforpligtelser 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 provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne betalinger, som vedrører indtægter i efterfølgende regnskabsår.

Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer. For anvendte parametre/forudsætninger henvises til note 5.

Hvis det ikke er muligt at opgøre en pålidelig dagsværdi efter ovenstående niveauer, måles aktivet eller forpligtelsen til kostprisen.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

t.kr.	2025	2024
Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	19
Renteindtægter i øvrigt	513	723
Andre finansielle indtægter	41	51
	554	793

Finansielle omkostninger

Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	18	0
Renter af prioritetsgæld	161	162
Andre finansielle omkostninger	125	210
	304	372

Skat af årets resultat

Selskabets udskudte skatteaktiv pr. 31. december 2025 andrager 25.200 t.kr. mod 21.829 t.kr. ultimo 2024. Skatteværdien af aktivet udgør 5.544 t.kr. mod 4.802 t.kr. i 2024. Som følge af usikkerheden omkring selskabets fremtidige skattepligtige indkomst har ledelsen besluttet, at skatteaktivet ikke indregnes i balancen pr. 31. december 2025.

Materielle anlægsaktiver

Investerings-ejendomme

t.kr.	
Kostpris 1. januar 2025	68.723
Kostpris 31. december 2025	68.723
Opskrivninger 1. januar 2025	-18.322
Årets opskrivninger	300
Opskrivninger 31. december 2025	-18.022
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	50.701

Investeringsejendomme

Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdi af investeringsejendomme er beregnet for hver enkelt ejendom ved tilbagediskontering af de forventede fremtidige pengestrømme med en relevant diskonteringsfaktor. Forventede fremtidige pengestrømme er baseret på ledelsesgodkendte drifts- og vedligeholdelsesbudgetter for de kommende 10 år, og en beregnet terminalværdi baseret på den forventede normalisering af drift og vedligehold for ejendommens resterende levetid. Diskonteringsfaktoren udgør den risikofrie rente og et risikotillæg for den enkelte ejendom, hvilket også er uændret i forhold til sidste år.

Den væsentligste forudsætning for de opgjorte dagsværdier er afkastkravet, som er opgjort til 8 % for 2025, samt et tillæg på 2% svarende til den langsigtede inflation. Dette er uændret i forhold til sidste år.

Selskabet har ydermere en række ferieboliger, hvor den regnskabsmæssige værdi sammenholdes med mæglervurderinger, som dog ikke indhentes hvert år, lejeniveauer, beliggenhed, kontraktsforhold, alder, vedligeholdelsesstand, sammenlignelige handler såvel som renteniveauet og markedsudviklingen generelt.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør kr. 50.701 t.kr. pr. 31/12 2025. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af de væsentligste forudsætninger er illustreret nedenfor.

Følsomheden af den anvendte diskonteringsfaktor kan illustreres ved, at et fald i diskonteringsfaktoren på 0,25 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 973 t.kr., mens en stigning i diskonteringsfaktoren på 0,25 %-point vil medføre et fald i dagsværdien på 914 t.kr.

Finansielle anlægsaktiver

t.kr.	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder

Kostpris 1. januar 2025	6.252
Tilgange	9
Kostpris 31. december 2025	6.261
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	6.261

Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder vedrører tilgodehavender fra selskabets franske datterselskaber. Egenkapital og resultat i nedenstående tabel er fra seneste årsrapport, og der er således ikke indregnet værdier i balancen for kapitalandele i tilknyttede virksomheder, men alene tilgodehavenderne.

Tilknyttede virksomheder

Navn	Retsform	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital t.kr.	Resultat t.kr.
Evian Ejendomsse	SARL	Frankrig	100,00 %	-340	-19
Chatel Ejendomsse	SCI	Frankrig	100,00 %	0	0

Tilgodehavender

Af de samlede tilgodehavender forfalder tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser med 10.014 t.kr. senere end 1 år fra balancedagen.

Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 5.145 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

2025	2024

t.kr.		
Antal ansatte		
Gennemsnitligt antal heltidsbeskæftigede	0	0

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets gæld over for kreditinstitutteer er der stillet pant eller anden sikkerhed i selskabets aktiver for en værdi på 20.000 t.kr. Den samlede regnskabsmæssige værdi af aktiverne, hvori der er stillet sikkerhed eller pant, udgør 28.000 t.kr.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

Nærtstående parter

Oplysning om koncernregnskaber

Modervirksomhed	Hjemsted	Rekvirering af modervirksomhedens koncernregnskab
SAS Pilot & Navigatør Pensionskasse	København	www.saspilot.dk

Transaktioner med nærtstående parter

Selskabets mellemværende med nærtstående parter består af tilgodehavende til SAS Pilot & Navigatør Pensionskasse, Wing Hotels ApS, Evian og Chatel. Mellemværende forrentes på markedsmæssige vilkår. Herudover er der indgået en administrationsaftale mellem SAS Pilot & Navigatør Pensionskasse og selskabet om varetagelse af administrative opgaver. Administrationsaftalen er indgået på markedsmæssige vilkår.

Wing Hotels lejer en ejendom af selskabet, hvor lejekontrakt er indgået på markedsmæssige vilkår.

Selskabet har i regnskabsåret foretaget gældseftergivelse på 4.200 t.kr til Wings Hotels ApS samt en nedskrivning af tilgodehavende på 210 t.kr. til Chatel Ejendomsselskab.

Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i virksomhedens ejerbog som ejende minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af aktiekapitalen:

Navn	Bopæl/Hjemsted
SAS Pilot & Navigatør Pensionskasse	Valby