

# Aktieselskabet af 29. april 1889

Rungstedvej 2, 2970 Hørsholm

CVR-nr. 22 70 58 14

## Årsrapport

**1. januar - 31. december 2024**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. maj 2025.

---

Advokat Michael David Prince  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024</b>	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	15

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Aktieselskabet af 29. april 1889.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hørsholm, den 27. maj 2025

### Direktion

Generalmajor Finn Winkler  
Direktør

### Bestyrelse

Morten Groth-Andersen  
Formand

Advokat Michael David Prince

Generalmajor Finn Winkler

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

### **Til anpartshaverne i Aktieselskabet af 29. april 1889**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Aktieselskabet af 29. april 1889 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 revisorerets 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 regnskabsbrugere 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 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.

### **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.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

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 27. maj 2025

### **Grant Thornton**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36

### **Michael Beuchert**

statsautoriseret revisor  
mne32794

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Aktieselskabet af 29. april 1889 Rungstedvej 2 2970 Hørsholm
	Telefon: 50 58 85 89
	CVR-nr.: 22 70 58 14
	Hjemsted: Hørsholm
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Morten Groth-Andersen, Formand Advokat Michael David Prince Generalmajor Finn Winkler
<b>Direktion</b>	Generalmajor Finn Winkler, Direktør
<b>Revision</b>	Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab Lautrupgade 11 2100 København Ø

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af handel og ejendomsbesiddelse samt dermed beslægtet virksomhed.

### **Usikkerhed ved indregning eller måling**

Virksomhedens ejendomme indregnes til dagsværdi efter reglerne og investeringsejendomme. Der foretages således løbende værdireguleringer til dagsværdi, hvorfor der ikke skal foretages systematiske afskrivninger på ejendommene.

Ejendommenes værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenterne ændrer sig om en investors rentekrav ændres, eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig.

### **Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold**

Der har ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Årets bruttofortjeneste udgør 1.703.934 mod 2.468.009 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 7.106.485 mod 306.579 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

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

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.703.934</b>	<b>2.468.009</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	8.092.726	-1.109.984
1 Personaleomkostninger	-496.326	-618.774
<b>Driftsresultat</b>	<b>9.300.334</b>	<b>739.251</b>
2 Andre finansielle indtægter	2.857	14.718
3 Øvrige finansielle omkostninger	-486.264	-466.463
<b>Resultat før skat</b>	<b>8.816.927</b>	<b>287.506</b>
4 Skat af årets resultat	-1.710.442	19.073
<b>Årets resultat</b>	<b>7.106.485</b>	<b>306.579</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	7.106.485	0
Overføres til øvrige reserver	0	374.198
Disponeret fra overført resultat	0	-67.619
<b>Disponeret i alt</b>	<b>7.106.485</b>	<b>306.579</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
5 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	20.053	20.053
6 Investeringsejendomme	53.203.812	45.111.085
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>53.223.865</u>	<u>45.131.138</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>53.223.865</u></b>	<b><u>45.131.138</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	2.161	61.779
Andre tilgodehavender	219.228	495.865
Tilgodehavender i alt	<u>221.389</u>	<u>557.644</u>
Likvide beholdninger	<u>589.924</u>	<u>217.903</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>811.313</u></b>	<b><u>775.547</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>54.035.178</u></b>	<b><u>45.906.685</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>		
7 Virksomhedskapital	10.000.000	10.000.000
Reserve for opskrivninger	0	19.792.094
Øvrige reserver	0	374.198
Overført resultat	25.186.146	-1.712.434
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>35.186.146</b>	<b>28.453.858</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	7.446.970	5.736.528
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>7.446.970</b>	<b>5.736.528</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
8 Gæld til realkreditinstitutter	7.252.341	8.001.642
Modtagne forudbetalinger fra kunder	1.262.810	1.190.117
9 Langfristede gældsforpligtelser i alt	8.515.151	9.191.759
9 Kortfristet del af langfristet gæld	744.998	679.970
Gæld til pengeinstitutter	0	237.268
Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	175.524
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.564.495	1.081.699
Anden gæld	577.418	350.079
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.886.911	2.524.540
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>11.402.062</b>	<b>11.716.299</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>54.035.178</b>	<b>45.906.685</b>

**10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

**Egenkapitalopgørelse**

	<u>Virksomheds-</u> <u>kapital</u>	<u>Reserve for</u> <u>opskrivninger</u>	<u>Øvrige reser-</u> <u>ver</u>	<u>Overført re-</u> <u>sultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2024	10.000.000	19.792.094	374.198	-1.712.433	28.453.859
Korrektion som følge af ændret regnskabspraksis	0	-19.792.094	0	0	-19.792.094
Henlagt af årets resultat	0	0	0	7.106.485	7.106.485
Overført fra overkurs ved emission	0	0	0	19.792.094	19.792.094
Udlodning	0	0	-374.198	0	-374.198
	<b><u>10.000.000</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>25.186.146</u></b>	<b><u>35.186.146</u></b>

**Noter**

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>1. Personalemkostninger</b>		
Lønninger og gager	480.709	604.051
Andre omkostninger til social sikring	4.158	3.976
Personalemkostninger i øvrigt	11.459	10.747
	<u><b>496.326</b></u>	<u><b>618.774</b></u>
Direktion og bestyrelse	<u>360.000</u>	<u>360.000</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2. Andre finansielle indtægter</b>		
Renter, pengeinstitutter	886	874
Andre finansielle indtægter	1.971	13.844
	<u><b>2.857</b></u>	<u><b>14.718</b></u>
<b>3. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	52.899	27.929
Andre finansielle omkostninger	433.365	438.534
	<u><b>486.264</b></u>	<u><b>466.463</b></u>
<b>4. Skat af årets resultat</b>		
Årets regulering af udskudt skat	1.710.442	-19.073
	<u><b>1.710.442</b></u>	<u><b>-19.073</b></u>

## Noter

	<u>31/12 2024</u>	<u>31/12 2023</u>
<b>5. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris 1. januar 2024	65.391	65.391
<b>Kostpris 31. december 2024</b>	<b>65.391</b>	<b>65.391</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2024	-45.338	-45.338
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2024</b>	<b>-45.338</b>	<b>-45.338</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024</b>	<b>20.053</b>	<b>20.053</b>
<b>6. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2024	37.185.281	36.411.019
Tilgang i årets løb	0	1.650.588
Afgang i årets løb	0	-876.326
<b>Kostpris 31. december 2024</b>	<b>37.185.281</b>	<b>37.185.281</b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2024	7.925.804	8.753.852
Årets regulering til dagsværdi	8.092.727	-1.109.984
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	0	281.936
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2024</b>	<b>16.018.531</b>	<b>7.925.804</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024</b>	<b>53.203.812</b>	<b>45.111.085</b>

Selskabets investeringsejendomme består af 3 ejendomme, hvoraf 1 er til industriel brug og 1 ejendom er blandet industriel og ejerlejligheder, samt 1 boligejendom.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

## Noter

### 6. Investeringsejendomme (fortsat)

Ekstern vurderingsmand har medvirket ved vurderingen af ejendomme til en samlet dagsværdi på 35.000.000 mio. kr, svarende til 65 % af den samlede dagsværdi for ejendommene. Sidste 35% er lavet af ledelsen selv baseret på seneste salgspriser af de solgte ejerlejligheder i ejendommen.

### 7. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital 1. januar 2024	10.000.000	10.000.000
	<b>10.000.000</b>	<b>10.000.000</b>

Anpartskapitalen består af 1 anpart a 10.000.000 kr. Ingen anpart er tillagt særlige rettigheder.

### 8. Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i alt	7.997.339	8.681.612
Heraf forfalder inden for 1 år	-744.998	-679.970
	<b>7.252.341</b>	<b>8.001.642</b>

Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	4.017.971	4.962.350
---	-----------	-----------

### 9. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2024	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 31/12 2024
Gæld til realkreditinstitutter	7.997.339	744.998	7.252.341
Modtagne forudbetalinger fra kunder	1.262.810	0	1.262.810
	<b>9.260.149</b>	<b>744.998</b>	<b>8.515.151</b>

Af virksomhedens samlede gæld forfalder 0 t.kr. efter mere end 5 år efter balancetidspunktet.

### 10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 7.997 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 53.209 t.kr.

## Noter

---

### 10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 6.578 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er ejerpantebreve på i alt 6.448 t.kr. deponeret til sikkerhed for bankgæld, mens ejerpantebreve på i alt 130 t.kr. ligger til sikkerhed for ejerlejlighedsforeningen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Aktieselskabet af 29. april 1889 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

### Ændring i regnskabsmæssige skøn

#### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Virksomheden har med virkning fra 1. januar 2024 førtidsimplementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette medfører følgende ændringer til indregning og måling for:

Beskrivelse af forholdet:

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Tidligere blev investeringsejendomme indregnet som materielle aktiver og blev derfor målt til kostpris med fradrag af af- og nedskrivninger, idet investeringsejendomme ikke er virksomhedens hovedaktivitet

Beskrivelse af indvirkningen:

Ingen af ovenstående ændringer har beløbsmæssig effekt for resultatopgørelsen eller balancen for 2025 eller for sammenligningstallene.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Sammenligningstallene er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og IAS 18.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler mv.

#### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, der 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Med virkning fra regnskabsåret 2024 har virksomheden ændret regnskabspraksis for investeringsejendomme som følge af ændrede regler i årsregnskabsloven. Investeringsejendomme måles fremadrettet til dagsværdi med regulering over resultatopgørelsen. Hidtil er investeringsejendomme målt til dagsværdi med regulering over egenkapitalen.

Ændringen er en konsekvens af, at muligheden for regulering over egenkapitalen er bortfaldet for regnskabsår, der starter den 1. juni 2024 eller senere. Ændringen behandles som en ændring i anvendt regnskabspraksis i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 51 og har virkning fra og med indeværende regnskabsår.

I forbindelse med ændringen er den tidligere opskrivningsreserve for investeringsejendomme overført til frie reserver, idet ejendommene i hele perioden har været klassificeret som investeringsejendomme. Den frie reserve kan herefter danne grundlag for eventuel udbytteudlodning.

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

#### Leasingkontrakter

##### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet 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 en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

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 ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdireguleringer af investeringsejendomme”.

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

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

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal 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.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Egenkapital

#### Reserve for opskrivninger

#### 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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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 nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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 nettorealiseringsværdi.

#### Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning 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 nominel værdi.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Finn Winkler

### Direktion

Serienummer: dbfe3138-2f50-4d10-86f0-4955fcc8104d

IP: 87.54.xxx.xxx

2025-06-03 10:56:27 UTC



## Finn Winkler

### Bestyrelse

Serienummer: dbfe3138-2f50-4d10-86f0-4955fcc8104d

IP: 87.54.xxx.xxx

2025-06-03 10:56:27 UTC



## Morten Groth-Andersen

### Bestyrelse

Serienummer: df223a33-87cb-40f0-80a9-8e0e572fad58

IP: 87.52.xxx.xxx

2025-06-03 12:54:14 UTC



## Michael David Prince

### Bestyrelse

Serienummer: 972ef53d-19dd-40d4-a6fc-bb6a9c1c5ebc

IP: 80.62.xxx.xxx

2025-06-04 14:10:41 UTC



## Michael Beuchert

**Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab CVR:  
34209936**

### Revisor

På vegne af: Grant Thornton

Serienummer: 7d8e2c05-e36d-431a-9f6f-b3f4bd7ab446

IP: 62.243.xxx.xxx

2025-06-05 04:25:26 UTC



## Michael David Prince

### Dirigent

Serienummer: 972ef53d-19dd-40d4-a6fc-bb6a9c1c5ebc

IP: 188.177.xxx.xxx

2025-06-05 07:46:51 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

### Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.