

Airport Infrastruktur ApS

Sankt Annæ Plads 13,

1250 København K

CVR-nr. 37345164

Årsrapport

1. januar 2025 - 31. december 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 18. marts 2026

Christian Lyck
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025 for Airport Infrastruktur ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 18. marts 2026

Direktion

Christian Lyck
Direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Airport Infrastruktur ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Airport Infrastruktur ApS for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. 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 2025 - 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".

Uafhængighed

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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 regnskabsbrugere 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 revisionshandling 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

*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.

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 18. marts 2026

EY

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30700228

Ole Becker

Statsautoriseret revisor

mne33732

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Airport Infrastruktur ApS Sankt Annæ Plads 13, 1250 København K
CVR-nr.	37345164
Regnskabsår	1. januar 2025 - 31. december 2025
Direktion	Christian Lyck
Revisor	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passer Allé 36 2000 Frederiksberg
CVR-nr.	30700228
Advokat	Revsion & Rådgivningsgruppen Godkendt Revisionspartnerselskab Sports Allé 5B, 3. sal 4300 Holbæk

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at eje, udleje, finansiere og udvikle fast ejendom, samt anden virksomhed, der efter direktionens skøn er forbundet hermed.

Væsentligeste udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Driften af ejendommen er forløbet som forventet og årets resultat på 4,2 mio. kr. er tilfredsstillende.

Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Efterfølgende begivenheder

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

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Airport Infrastruktur ApS for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C(mellem).

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære aktiver og forpligtelser i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab indgår i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Resultatopgørelsen

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter indregnes for den periode, der vedrører regnskabsåret. Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning for omsætning valgt IAS 11/IAS 18.

Huslejeindtægter måles efter fradrag af alle former for afgivne rabatter. Ligeledes fratrækkes moms og afgifter mv. opkrævet på vegne af tredjemand.

Når selskabet yder lejerabatter, bliver lejerabatterne indregnet over lejeperioden på en lineær basis, som en reduktion af lejeindtægterne.

Bruttofortjeneste

Huslejeindtægter fratrukket andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende selskabets primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration m.v.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investeret kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi (Niveau 3 i dagsværdihierarkiet).

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen som en del af værdiregulering i investeringsaktiver.

Tilgodehavender

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

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår, samt periodiserede rabatter på husleje.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

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

Finansielle gældsforpligtelser 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 at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld måles til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en retsgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivninger af lånets kursregulering på overtagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgræsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de 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, der 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:

Værdien 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.

Resultatopgørelse

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Bruttofortjeneste		7.413.278	7.280.907
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver	2	0	2.000.000
Driftsresultat		7.413.278	9.280.907
Andre finansielle indtægter		0	17.325
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	3	-29.628	-28.765
Andre finansielle omkostninger		-1.955.903	-2.196.016
Resultat før skat		5.427.747	7.073.451
Skat af årets resultat	4	-1.194.894	-1.556.438
Årets resultat		4.232.853	5.517.013
 Forslag til resultatdisponering			
Ekstraordinære uddelinger		2.694.356	3.000.000
Overført resultat		1.538.497	2.517.013
Resultatdisponering		4.232.853	5.517.013

Balance 31. december 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	2	134.000.000	134.000.000
Materielle anlægsaktiver		134.000.000	134.000.000
Deposita		550.124	550.124
Finansielle anlægsaktiver		550.124	550.124
Anlægsaktiver		134.550.124	134.550.124
Tilgodehavende selskabsskat		178.112	215.074
Periodeafgrænsningsposter	5	3.350.031	3.635.426
Tilgodehavender		3.528.143	3.850.500
Likvide beholdninger		2.903.623	3.206.419
Omsætningsaktiver		6.431.766	7.056.919
Aktiver		140.981.890	141.607.043

Balance 31. december 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		60.000	60.000
Overført resultat		56.716.022	55.177.527
Egenkapital		56.776.022	55.237.527
Hensættelser til udskudt skat		17.885.204	16.957.060
Hensatte forpligtelser		17.885.204	16.957.060
Gæld til realkreditinstitutter		61.061.426	64.244.136
Periodeafgrænsningsposter		502.584	554.575
Ansvarlig lånekapital	6	1.017.239	987.611
Langfristede gældsforpligtelser	7	62.581.249	65.786.322
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	3.151.707	3.050.403
Leverandører af varer og tjenesteydelser		21.375	23.347
Anden gæld		514.342	500.393
Periodeafgrænsningsposter		51.991	51.991
Kortfristede gældsforpligtelser		3.739.415	3.626.134
Gældsforpligtelser		66.320.664	69.412.456
Passiver		140.981.890	141.607.043
Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning	9		
Eventualforpligtelser	10		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	11		

Egenkapitalopgørelse

	Anparts- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2025	60.000	55.177.527	55.237.527
Årets resultat	0	4.232.851	4.232.851
Betalt ekstraordinært udbytte	0	-2.694.356	-2.694.356
Egenkapital 31. december 2025	60.000	56.716.022	56.776.022

Noter

1. Personaleomkostninger

Selskabet har i lighed med sidste år ingen ansatte.

	2025	2024
2. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2025	86.137.450	86.137.450
Kostpris 31. december 2025	86.137.450	86.137.450
Værdireguleringer 1. januar 2025	47.862.550	45.862.550
Årets værdireguleringer	0	2.000.000
Værdireguleringer 31. december 2025	47.862.550	47.862.550
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	134.000.000	134.000.000

Selskabets investeringsejendom er udlejet på en double net kontrakt frem til 31. august 2036. Lejen indeksreguleres årligt. Dagsværdien er opgjort af ekstern valuar på baggrund af en afkastbaseret cash flow model (niveau 3) med et afkastkrav på 6,00% og forventet inflation på 2%. Terminalværdien udgør 71,9 mio. kr. Ejendommen er en logistikejendom beliggende i Københavns lufthavn på lejet grund.

3. Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger	1.955.903	2.196.016
	1.955.903	2.196.016

4. Skat af årets resultat

Skat af årets resultat	266.750	0
Udskudt skat af årets resultat	928.144	1.556.438
	1.194.894	1.556.438

5. Periodeafgrænsningsposter

Periodiseret huslejerabat, der indregnes efter mere end 1 år efter regnskabsårets udløb udgør kr. 2.758.825.

6. Ansvarlig lånekapital

Lån fra Airport Infrastructure Denmark AS (moderselskab) står tilbage for øvrig gæld i selskabet. Lånet forrentes løbende og forfalder til betaling senest 31. juli 2027.

Noter

7. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	61.061.426	3.151.707	47.886.052
Periodeafgrænsningsposter	502.584	51.991	294.620
Ansvarlige lån	1.017.239	0	0
	62.581.249	3.203.698	48.180.672

Lån med en restgæld pr. 31. december 2025 på 49,3 mio. kr. har en rest løbetid på 18,0 år.

Lån med en restgæld pr. 31. december 2025 på 15,2 mio. kr. har en rest løbetid på 16,5 år.

8. Dagsværdioplysninger

	Investerings- ejendomme
Dagsværdi ultimo	134.000.000
Dagsværdiniveau	3

9. Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsåret afslutning

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

10. Eventualforpligtelser

Selskabet har to grundlejekontrakter som i forening tidligst kan opsiges 31. januar 2036. Selskabets forpligtelse udgør 15,4 mio kr.

11. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for selskabets gæld overfor kreditinstitutter på 64,9 mio. k. er der stillet pant i selskabets ejendom med bogført værdi på 134,0 mio. kr. Der er endvidere givet transport i selskabets kontrakt med lejer og selskabets forsikringsaftaler, der er givet indtrædelsesret vedrørende aftaler om leje af grundstykker, hvorpå selskabets ejendom er opført, og der er tinglyst et salgs- og pantsætningsforbud i selskabets ejendom, samt givet pant i selskabets indestående i banken på 2,9 mio. kr.