

Ejendomsaktieselskabet Bastillen

**c/o Newsec Property Asset Management Denmark A/S
Lyngby Hovedgade 4
2800 Kgs. Lyngby
CVR-nr. 62 87 61 15**

**Årsrapport for perioden
1. januar til 31. december 2025
(73. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 22. april 2026

Ulla Misser Sørensen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
1. januar - 31. december 2025	
Balance pr. 31. december 2025	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for Ejendomsaktieselskabet Bastillen.

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 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lyngby, den 1. april 2026

Direktion

Henrik Kurt Hansen
direktør

Bestyrelse

Ole Kock
formand

Claus Møller Petersen

Henrik Kurt Hansen

Anne Gerd Bangsbo Myrup

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomsaktieselskabet Bastillen

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsaktieselskabet Bastillen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor 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 vor revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vort 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 revisoreres etiske adfærd (IESBA's Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vort 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 vor 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 vor revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vor konklusion. Vor konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vor 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Vor konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vor revision af årsregnskabet er det vort ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vor viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vort ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor 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 K, den 1. april 2026

M2&Co.
statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 29 16 85 04

Torben Peter Madsen
statsautoriseret revisor
mne33231

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsaktieselskabet Bastillen Lyngby Hovedgade 4 Lyngby Hovedgade 4 2800 Kgs. Lyngby CVR-nr.: 62876115 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2025 Stiftet: 11. september 1953 Regnskabsår: 73. regnskabsår Hjemsted: Lyngby-Taarbæk
Bestyrelse	Ole Kock, formand Claus Møller Petersen Henrik Kurt Hansen Anne Gerd Bangsbo Myrup
Direktion	Henrik Kurt Hansen, direktør
Revision	M2&Co. statsautoriseret revisionsaktieselskab CVR-nr.: 29168504 Købmagergade 67, 2. tv 1150 København K
Pengeinstitut	Nordea Helgeshøj Alle 33 2630 Taastrup

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er at eje og administrere ejendommen, beliggende Peter Bangs Vej 33 - 39, 2000 Frederiksberg.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2025 udviser et overskud på kr. 4.945.626, og selskabets balance pr. 31. december 2025 udviser en negativ egenkapital på kr. 5.398.057.

Der er sket ændring af regnskabspraksis til kostpris for grunde og bygninger, idet opskrivning af grunde og bygninger ikke længere kan ske direkte på egenkapitalen. Dette har medført tilbageførsel af tidligere opskrivninger og reduktion af egenkapitalen, der er nærmere omtalt i anvendt regnskabspraksis.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsaktieselskabet Bastillen for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har i regnskabsåret ændret regnskabspraksis vedrørende indregning af grunde og bygninger, så disse fremover indregnes til kostpris med fradrag af af- og nedskrivninger.

Tidligere blev grunde og bygninger opskrevet til dagsværdi, hvor nettoopskrivningen blev indregnet under egenkapital på en særlig reserve for opskrivning med fradrag af udskudt skat.

Praksisændringen sker som følge af lovændring til årsregnskabsloven. Praksisændringen har påvirket indeværende årets resultat før skat, året skat og balancesummen med hhv. 0 t.kr., +4.345 t.kr. og -15.408 t.kr. og egenkapitalen ved årets begyndelse med -19.753 t.kr. Der er foretaget tilpasning af sammenligningstallene i overensstemmelse med den ændret praksis.

Bortset fra ovenstående er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

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.

Anvendt regnskabspraksis

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

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Indtægter i form af lejeindtægter og deraf afledte indtægter indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til drift og administration af ejendommen.

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat af årets resultat

Årets skat, som 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, installationer og driftsmidler måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

Anvendt regnskabspraxis

Brugstid Restværdi

Grunde og bygninger 50 år 50 %

Bygningsinstallationer 10-25 år 0 %

Driftsmidler 10 år 0 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 34.400 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvider omfatter likvide beholdninger 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 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, 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering 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.

Resultatopgørelse

1. januar - 31. december 2025

	<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Nettoomsætning		3.273.590	3.214.429
Andre eksterne omkostninger		<u>-2.030.101</u>	<u>-1.626.196</u>
Bruttoresultat		1.243.489	1.588.233
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>-279.969</u>	<u>-279.969</u>
Resultat før finansielle poster		963.520	1.308.264
Finansielle indtægter		0	265
Finansielle omkostninger		<u>-196.943</u>	<u>-211.016</u>
Resultat før skat		766.577	1.097.513
Skat af årets resultat	2	<u>4.179.049</u>	<u>-239.751</u>
Årets resultat		<u>4.945.626</u>	<u>857.762</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>4.945.626</u>	<u>857.762</u>
		<u>4.945.626</u>	<u>857.762</u>

Balance pr. 31. december 2025

	<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Aktiver			
Grunde og bygninger		6.003.520	26.037.070
Materielle anlægsaktiver		6.003.520	26.037.070
Anlægsaktiver i alt		6.003.520	26.037.070
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	1.965
Mellemregning vedrørende handel af lejlighed		0	11.672
Udskudt skatteaktiv		3.435.741	0
Periodeafgrænsningsposter		150.012	123.402
Tilgodehavender		3.585.753	137.039
Likvide beholdninger		6.169.184	3.117.007
Omsætningsaktiver i alt		9.754.937	3.254.046
Aktiver i alt		15.758.457	29.291.116

Balance pr. 31. december 2025

	<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Passiver			
Virksomhedskapital		800.000	800.000
Reserve for opskrivninger		0	17.971.285
Overført resultat		<u>-6.198.057</u>	<u>-9.361.387</u>
Egenkapital	3	<u>-5.398.057</u>	<u>9.409.898</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>0</u>	<u>743.308</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>0</u>	<u>743.308</u>
Gæld til realkreditinstitutter		17.202.087	17.852.688
Modtagne forudbetalinger fra kunder		<u>226.813</u>	<u>229.338</u>
Langfristede gældsforpligtelser	4	<u>17.428.900</u>	<u>18.082.026</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	654.000	646.189
Leverandører af varer og tjenesteydelser		298.348	128.121
Mellemregning med ejere i forbindelse med handler		2.672.214	141.498
Anden gæld		<u>103.052</u>	<u>140.076</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>3.727.614</u>	<u>1.055.884</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>21.156.514</u>	<u>19.137.910</u>
Passiver i alt		<u>15.758.457</u>	<u>29.291.116</u>
Selskabets fortsatte finansiering	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Nærtstående parter og ejerforhold	6		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Reserve for op- skrivninger</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital primo	800.000	17.971.285	-9.361.387	9.409.898
Overførsler, reserver	0	1.782.296	-1.782.296	0
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	<u>0</u>	<u>-19.753.581</u>	<u>0</u>	<u>-19.753.581</u>
Korrigeret egenkapital primo	800.000	0	-11.143.683	-10.343.683
Årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>4.945.626</u>	<u>4.945.626</u>
Egenkapital ultimo	<u>800.000</u>	<u>0</u>	<u>-6.198.057</u>	<u>-5.398.057</u>

Noter

1 Selskabets fortsatte finansiering

Som det fremgår af balancen har selskabet tabt egenkapitalen. Dagsværdien af selskabets ejendom overstiger i væsentlig grad den bogførte værdi (kostprisen). Selskabet drives reelt som en andelsboligforening efter reglerne i andelsboligloven. Selskabet får således løbende indbetaling (husleje/boligafgift) fra beboerne, som således er aktionærer. Der er udarbejdet budget for 2026 og efterfølgende år, som viser at de løbende indbetalinger (boligafgifter) dækker selskabets løbende omkostninger ved at drive ejendommen, hvorved selskabet har tilstrækkelig likviditet til at indfri sine forpligtelser i takt med at de forfalder. Som følge heraf er årsregnskabet aflagt i overensstemmelse hermed og udarbejdet under forudsætning af selskabets fortsatte drift.

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
2 Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	<u>-4.179.049</u>	<u>239.751</u>
	<u>-4.179.049</u>	<u>239.751</u>

Noter

3 Egenkapital

Virksomhedskapitalen specificerer sig således:

	Pålydende værdi
4 -aktier á kr. 50	200
28 -aktier á kr. 100	2.800
82 -aktier á kr. 500	41.000
81 -aktier á kr. 1.000	81.000
4 -aktier á kr. 1.250	5.000
1 -aktie á kr. 1.800	1.800
1 -aktie á kr. 2.000	2.000
50 -aktier á kr. 5.000	250.000
1 -aktie á kr. 6.200	6.200
41 -aktier á kr. 10.000	410.000
	800.000

Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen i de seneste 5 år.

4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld primo	Gæld ultimo	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	18.498.877	17.856.087	654.000	14.632.321
Modtagne forudbetalinger fra kunder	229.338	226.813	0	0
	18.728.215	18.082.900	654.000	14.632.321

Noter

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, nominelt t.kr. 17.856, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2025 udgør t.kr. 6.004. Af selskabets øvrige materielle anlægsaktiver, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2025 udgør t.kr. 0, skønnes t.kr. 0 at være omfattet af pantsætningen.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 520 i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er deponeret ejerpantebreve for t.kr. 520 til sikkerhed for bankmellemværender.

6 Nærtstående parter og ejerforhold

Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af virksomhedskapitalen:

- Administrationselskabet Lcc ApS
- Honoré Ejendomme ApS