

Ejendomsaktieselskabet af 22. Juni 1966

C/O Coop Danmark A/S
Roskildevej 65, 2620 Albertslund

CVR-nr. 21 51 08 15

Årsrapport 2025

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. april 2026
Dirigent:

.....
Martha von Scholten

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

Ejendomsaktieselskabet af 22. Juni 1966

Årsrapport 2025

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Ejendomsaktieselskabet af 22. Juni 1966 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.

Albertslund, den 30. april 2026

Direktion:

Flemming Møller Hansen
direktør

Bestyrelse:

Anders Boll Holmelund
formand

Flemming Møller Hansen

Martin Sahner Gundestrup

Ejendomsaktieselskabet af 22. Juni 1966

Årsrapport 2025

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Ejendomsaktieselskabet af 22. Juni 1966

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsaktieselskabet af 22. Juni 1966 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 revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

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:

- u 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.
- u 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.
- u 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.

Ejendomsaktieselskabet af 22. Juni 1966

Årsrapport 2025

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- u 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.
- u 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 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 30. april 2026
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Ole Becker
statsaut. revisor
mne33732

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Ejendomsaktieselskabet af 22. Juni 1966
Adresse, postnr. by	C/O Coop Danmark A/S Roskildevej 65, 2620 Albertslund
CVR-nr.	21 51 08 15
Stiftet	22. juni 1966
Hjemstedskommune	Albertslund
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Bestyrelse	Anders Boll Holmelund, formand Flemming Møller Hansen Martin Sahner Gundestrup Christiansen
Direktion	Flemming Møller Hansen, direktør
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 36, Postboks 250, 2000 Frederiksberg

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at erhverve, bygge samt administrere ejendomme beliggende i Danmark samt al virksomhed som efter bestyrelsens skøn er beslægtet hermed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2025 udviser et underskud på 3.820 t.kr. mod et overskud på 193 t.kr. sidste år, og selskabets balance pr. 31. december 2025 udviser en egenkapital på 21.083 t.kr. Årets resultat er negativt påvirket af værdiregulering af ejendom før skat på 5.900 t.kr. mod negativt regulering i 2024 på 1.100 t.kr. Årets resultat er tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	t.kr.	2025	2024
	Nettoomsætning	1.729	2.109
2	Andre driftsindtægter	118	115
	Andre eksterne omkostninger	-856	-874
	Bruttoresultat	991	1.350
3	Personaleomkostninger	0	0
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer	991	1.350
	Dagsværdiregulering af investerings ejendomme	-5.900	-1.100
	Resultat før finansielle poster	-4.909	250
	Finansielle indtægter	9	0
	Resultat før skat	-4.900	250
4	Skat af årets resultat	1.080	-57
	Årets resultat	<u>-3.820</u>	<u>193</u>

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat

<u>-3.820</u>	<u>193</u>
<u><u>-3.820</u></u>	<u><u>193</u></u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	t.kr.	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
5	Materielle anlægsaktiver		
	Investeringsejendomme	<u>20.500</u>	<u>26.400</u>
		<u>20.500</u>	<u>26.400</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>20.500</u>	<u>26.400</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
6	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	4.890	4.080
	Andre tilgodehavender	<u>2</u>	<u>1</u>
		<u>4.892</u>	<u>4.081</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>4.892</u>	<u>4.081</u>
	AKTIVER I ALT	<u>25.392</u>	<u>30.481</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	t.kr.	2025	2024
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Aktiekapital	500	500
	Overført resultat	20.583	24.403
	Egenkapital i alt	<u>21.083</u>	<u>24.903</u>
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	3.667	4.926
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>3.667</u>	<u>4.926</u>
	Gældsforpligtelser		
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	51	101
	Skyldig sambeskatningsbidrag	142	221
	Deposita	218	194
	Anden gæld	231	136
		<u>642</u>	<u>652</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>642</u>	<u>652</u>
	PASSIVER I ALT	<u>25.392</u>	<u>30.481</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 9 Nærtstående parter

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitaloppgørelse

t.kr.	<u>Aktiekapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2025	500	24.403	24.903
Overført via resultatdisponering	0	-3.820	-3.820
Egenkapital 31. december 2025	<u>500</u>	<u>20.583</u>	<u>21.083</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsaktieselskabet af 22. Juni 1966 for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse Bvirksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C (mellem).

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle 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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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.

Præsentationsvaluta

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

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Virksomheden har valgt IAS 11 Entreprisekontrakter/IAS 18 Omsætning som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning.

Nettoomsætning omfatter opkrævet leje ved udlejning af ejendomme. Opkrævende bidrag til dækning af fællesomkostninger med videre optages i balancen.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af anlægsaktiver.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til drift såsom ejendomsskatter, ejerforeningsbidrag, vedligeholdelse og administration.

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.

Virksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. 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, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendomme.

Tilgodehavender

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

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

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.

Andre driftsindtægter

Henlæggelse til fornyelse af tekniske installationer

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	<u>118</u>	<u>115</u>
	<u>118</u>	<u>115</u>

Personaleomkostninger

Selskabet har i 2025 ingen ansatte.

Gennemsnitligt antal heltidsbeskæftigede

0 0

Skat af årets resultat

Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	142	221
Årets regulering af udskudt skat	-1.259	-164
Regulering af skat vedrørende tidligere år	37	0
	<u>-1.080</u>	<u>57</u>

Materielle anlægsaktiver

Investerings-
ejendomme

t.kr.

Kostpris 1. januar 2025	8.821
Kostpris 31. december 2025	8.821
Opskrivninger 1. januar 2025	17.579
Årets værdireguleringer	-5.900
Opskrivninger 31. december 2025	11.679
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	20.500

Selskabets investeringsejendom, der anvendes til detail- og restaurationsvirksomhed, er beliggende på Østergade 12-14, 3460 Frederikssund.

Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model (dagsværdihierarki niveau 3).

Ejendommen er udlejet til 2 lejere, der disponerer over et samlet areal på 2.035 m², mens 497 m² fortsat er ledigt.

Ved værdiansættelsen er der anvendt en leje på 810 pr. m² og driftsudgifter på 201 pr. m².

Afkastkravet udgør 7,53% pr 31.december 2025 (2024: 8%).

Ved ændring af afkastprocenten med +/- 0,25 ændres dagsværdien med 655 t.kr. og 708 t.kr. henholdsvis

Ejendommen er værdiansat til 8.096 kr. pr. /m².

Ekstern vurderingsmand har medvirket ved vurdering af ejendommen med en samlet dagsværdi på 20.500 t.kr.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder

Selskabet indgår sammen med de øvrige selskaber i Coop Danmark-koncernen i en cash pool aftale med Coop Danmark A/S, som er administrator og ejer. Koncernmellemværender vedrørende cashpools indgår i moderselskabets balance som et bankmellemværende. Selskabets likvidbeholdning anses derfor på balancedagen som et koncernmellemværende med administrator.

Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med OK amba som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor fra og med stiftelsen solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for indkomstskatter med videre for de sambeskattede selskaber og ligeledes solidarisk for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for disse selskaber.

Virksomheden har derudover indgået sædvanlige, gensidigt bebyrdende aftaler som led i virksomhedens normale drift.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

I henhold til Senior Credit Facilitet, som Coop Danmark A/S har indgået med 4 banker, har Coop Danmark A/S pantsat aktierne i Ejendomsaktieselskabet af 22. Juni 1966.

Der er tinglyst et realkreditpantebrev for selskabets realkreditlån. Regnskabsmæssige værdi af pantsatte aktiver pr. 31.12.2025 udgør 20.500 t.kr.

Nærtstående parter

Ejendomsaktieselskabet af 22. Juni 1966's nærtstående parter omfatter følgende:

Bestemmende indflydelse

<u>Nærtstående part</u>	<u>Bopæl/Hjemsted</u>	<u>Grundlag for bestemmende indflydelse</u>
Coop Danmark A/S	Roskildevej 65, 2620 Albertslund	Kapitalbesiddelse
OK A.M.B.A.	Åhave Parkvej 11, 8260 Viby J	Ultimativ modervirksomhed

Oplysning om koncernregnskaber

<u>Modervirksomhed</u>	<u>Hjemsted</u>
Coop Danmark A/S	Roskildevej 65, 2620 Albertslund
OK A.M.B.A. (Ultimativt modervirksomhed)	Åhave Parkvej 11, 8260 Viby J