

**Deloitte.**



## Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2025	8
Balance pr. 31.12.2025	9
Egenkapitalopgørelse for 2025	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	14

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Kulturporten Farum ApS  
Lyngby Hovedgade 4  
2800 Kongens Lyngby

CVR-nr.: 40624635  
Stiftelsesdato: 01.07.2019  
Hjemsted: Lyngby-Taarbæk  
Regnskabsår: 01.01.2025- 31.12.2025

## Direktion

Søren René Kristiansen, adm. dir.

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Weidekampsgade 6  
2300 København S

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2025 - 31.12.2025 for Kulturporten Farum ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2025 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2025 - 31.12.2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kgs. Lyngby, den 24.02.2026

**Direktion**

**Søren René Kristiansen**  
adm. dir.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til kapitalejerne i Kulturporten Farum ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Kulturporten Farum ApS for regnskabsåret 01.01.2025 - 31.12.2025, 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. 31.12.2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2025 - 31.12.2025 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". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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. Fejlinformation 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 brugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de

yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den anvendte 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 herudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til den relevante lovgivning.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med

årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i den relevante lovgivning. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 24.02.2026

**Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

**Rasmus Christiansen**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne50632

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at eje og drifte ejendomme.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01.01.2025 - 31.12.2025 udviser et resultat på t.kr. 27.772, og selskabets balance pr. 31.12.2025 udviser en balancesum på t.kr. 289.325, og en egenkapital på t.kr. 168.984.

## Begivenheder efter balancedagen

Selskabet har modtaget koncerntilskud fra Dades Bolig ApS på t.kr. 106.552. Derudover har der ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## Resultatopgørelse for 2025

	Note	2025 t.kr.	2024 t.kr.
Nettoomsætning		1.490	0
Andre eksterne omkostninger		(142)	(26)
Ejendomsomkostninger		(1.773)	(531)
<b>Bruttoresultat</b>		<b>(425)</b>	<b>(557)</b>
Andre finansielle indtægter	1	0	16
Andre finansielle omkostninger	2	(1.056)	0
<b>Resultat før dagsvær direguleringer og skat</b>		<b>(1.481)</b>	<b>(541)</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		37.086	27.896
<b>Resultat før skat</b>		<b>35.605</b>	<b>27.355</b>
Skat af årets resultat	3	(7.833)	(6.011)
<b>Årets resultat</b>		<b>27.772</b>	<b>21.344</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		27.772	21.344
<b>Resultatdisponering</b>		<b>27.772</b>	<b>21.344</b>

## Balance pr. 31.12.2025

### Aktiver

	Note	2025 t.kr.	2024 t.kr.
Investeringsejendomme		287.530	165.607
<b>Materielle aktiver</b>	4	<b>287.530</b>	<b>165.607</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>287.530</b>	<b>165.607</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		96	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		123	0
Udskudt skat		0	7.832
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		326	123
<b>Tilgodehavender</b>		<b>545</b>	<b>7.955</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.250</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.795</b>	<b>7.955</b>
<b>Aktiver</b>		<b>289.325</b>	<b>173.562</b>

**Passiver**

	Note	2025 t.kr.	2024 t.kr.
Virksomhedskapital		40	40
Overført overskud eller underskud		168.943	28.366
<b>Egenkapital</b>		<b>168.983</b>	<b>28.406</b>
Udskudt skat		327	0
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>327</b>	<b>0</b>
Deposita		4.831	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		16	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	16.420
Gæld til tilknyttede virksomheder		106.552	112.805
Anden gæld		8.616	15.931
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>120.015</b>	<b>145.156</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>120.015</b>	<b>145.156</b>
<b>Passiver</b>		<b>289.325</b>	<b>173.562</b>
Personaleforhold	5		
Finansielle instrumenter	6		
Eventualforpligtelser	7		
Koncernforhold	8		

## Egenkapitalopgørelse for 2025

	Virksomheds- kapital t.kr.	Overført overskud eller underskud t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital primo	40	28.366	28.406
Koncerntilskud o.l.	0	112.805	112.805
Årets resultat	0	27.772	27.772
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>40</b>	<b>168.943</b>	<b>168.983</b>

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

## Noter

### 1 Andre finansielle indtægter

	2025 t.kr.	2024 t.kr.
Øvrige finansielle indtægter	0	16
	<b>0</b>	<b>16</b>

### 2 Andre finansielle omkostninger

	2025 t.kr.	2024 t.kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	1.052	0
Øvrige finansielle omkostninger	4	0
	<b>1.056</b>	<b>0</b>

### 3 Skat af årets resultat

	2025 t.kr.	2024 t.kr.
Aktuel skat	(326)	(126)
Ændring af udskudt skat	8.159	6.137
	<b>7.833</b>	<b>6.011</b>

### 4 Materielle aktiver

Investerings-  
ejendomme  
t.kr.

Kostpris primo	201.207
Tilgange	84.837
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>286.044</b>
Dagsværdireguleringer primo	(35.600)
Årets dagsværdireguleringer	37.086
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>1.486</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>287.530</b>

Selskabets materielle anlægsaktiver består af en boligejendom på i alt 7.898 m2 beliggende i Farum.

Investerings ejendommen er jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af DCF-modellen.

Investerings ejendommens værdi fastsættes til dagsværdi på baggrund af en "discounted cash flow" værdiansættelsesmodel. Dagsværdien beregnes på baggrund af den tilbagediskonterede værdi af pengestrømme forudsat en pristalsregulering af indtægter, omkostninger og en inflation på 2%.

Ved værdiansættelsen er anvendt et afkastkrav på 4,38 % (4,63 % i 2024). En ændring på -0,25%-point i afkastkrav betyder ca. +17 mio.kr. i ændret markedsværdi og en ændring på +0,25%-point i afkastkrav betyder ca. -16 mio. kr. i ændret markedsværdi.

Herudover er der anvendt følgende væsentlige forudsætninger ved dagsværdimålingen:

- Der er i terminalåret forudsat, at omkostninger, vedligeholdelse mv. svarer til budgetår 10 med en indeksering på 2%.
- Lejeniveau pr. kvadratmeter i budgetår 1 er 1.934 DKK med en forventet årlig stigning på 2%.

Investerings ejendommen er værdiansat på baggrund af en valuarvurdering fra en uafhængig erhvervsmægler.

#### 5 Personaleforhold

	2025	2024
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	0	0

#### 6 Finansielle instrumenter

Dades A/S har på vegne af hele koncernen indgået aftaler om afdækning af renterisiko. Effekten heraf fordeles som koncerninterne indtægter eller omkostninger.

<b>Finansielle aktiver og forpligtelser</b>	2025	2024
	t.kr.	t.kr.
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	96	0
Tilgodehavender hos tilknyttet virksomheder	123	0
<b>Tilgodehavender, der måles til amortiseret kostpris</b>	<b>219</b>	<b>0</b>
Deposita	4.831	0

Modtagne forudbetalinger fra kunder	16	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	16.420
Kortfristet gæld til tilknyttede virksomheder	106.552	112.805
Anden gæld	8.615	15.931
<b>Finansielle forpligtelser, der måles til amortiseret kostpris</b>	<b>120.014</b>	<b>145.156</b>

### 7 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Novo Holdings A/S som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab

### 8 Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern:  
Dades A/S, Lyngby Hovedgade 4, 2800 Kgs. Lyngby.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Bestemmelserne i ÅRL § 37 stk. 5 anvendes, hvorfor bestemmelserne i IFRS 9 anvendes på finansielle forpligtelser. Dagsværdireguleringer af prioritetsgæld indregnes derfor i resultatopgørelsen som dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

#### **Resultatopgørelsen**

##### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen, når levering har fundet sted. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget og måles til salgsværdien af det fastsatte vederlag.

##### **Dagsværdiregulering af investeringsejendomme**

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

##### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

##### **Ejendomsomkostninger**

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i

regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

##### **Andre finansielle indtægter**

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, bidrag til realkreditinstitutter, realiserede og urealiserede kursgevinster samt urealiseret værdiregulering af finansielle gældsforpligtelser til dagsværdi på balancedagen, herunder kursreguleringer vedrørende investeringsejendomme. Endvidere indgår godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

##### **Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger på gæld til tilknyttede virksomheder, bidrag til realkreditinstitutter, realiserede og urealiserede kurstab samt urealiseret værdiregulering af finansielle gældsforpligtelser til dagsværdi på balancedagen. Desuden indgår gevinst og tab ved indfrielse af finansielle gældsforpligtelser, herunder kursreguleringer mellem dagsværdi primo og det nominelle indfrielsesbeløb, kursreguleringer vedrørende investeringsejendomme samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

##### **Skat**

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen national sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

#### **Balancen**

##### **Investeringsjendomme**

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

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til 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 DCF-modellen som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Ved fastsættelsen af de forventede pengestrømme tages udgangspunkt i den enkelte ejendoms budgetterede pengestrømme for de kommende 10 år, inklusive leje- og prisstigninger, samt en opgjort terminalværdi, der udtrykker værdien af de normaliserede pengestrømme, som ejendommen forventes at generere efter budgetperioden. De således opgjorte pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi ved anvendelse af en diskonteringsfaktor, som vurderes at afspejle markedets

aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme inklusive forventet inflation.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

##### **Tilgodehavender**

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

##### **Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

##### **Tilgodehavende og skyldig sambeskatningsbidrag**

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

**Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.