

# Vendelin Ejendomme ApS

C. F. Richs Vej 50, 2000 Frederiksberg  
CVR-nr. 35 41 57 26

## Årsrapport

**2024**

This document has esignatur Agreement-ID: 7b28b6pmWpZZ252682829

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. juni 2025.

---

Mikkel Vendelin Olesen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

|  | <u>Side</u> |
|--|-------------|
| <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                         | 14          |

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2024 for Vendelin Ejendomme ApS.

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.

Frederiksberg, den 30. juni 2025

### Direktion

Mikkel Vendelin Olesen  
Direktør

Hanne Vendelin Olesen  
Direktør

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

## Til kapitalejerne i Vendelin Ejendomme ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Vendelin Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, 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 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 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 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 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:

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

- 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.

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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

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.

Brøndby, den 30. juni 2025

### **ALBJERG**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 35 38 28 79

Palle Valentin Kubach

statsautoriseret revisor  
mne16567

## Selskabsoplysninger

---

|                        |  |
|------------------------|--|
| <b>Selskabet</b>       | Vendelin Ejendomme ApS<br>C. F. Richs Vej 50<br>2000 Frederiksberg                         |
|                        | CVR-nr.: 35 41 57 26   |
|                        | Hjemsted: Frederiksberg  |
|                        | Regnskabsår: 1. januar - 31. december  |
| <b>Direktion</b>       | Mikkel Vendelin Olesen, Direktør<br>Hanne Vendelin Olesen, Direktør                        |
| <b>Revision</b>        | ALBJERG<br>Statsautoriseret Revisionspartnerselskab<br>Ringager 4C, 2. th.<br>2605 Brøndby |
| <b>Modervirksomhed</b> | Vendelin Olesen Holding ApS  |

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af køb, salg og administration af fast ejendom.

### Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

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

Årets lejeindtægter udgør 773.023 kr. mod 757.533 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 1.078.182 kr. mod 1.593.497 kr. sidste år. Årets resultat er påvirket af dagsværdiregulering af investeringsejendom på 835.742 kr. 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

---

| Note  | 2024<br>kr.      | 2023<br>kr.      |
|---|------------------|------------------|
| Nettoomsætning                                | 773.023          | 757.533          |
| Omkostninger vedrørende investeringsejendomme | -153.206         | -433.513         |
| Andre eksterne omkostninger                   | -186.025         | -161.086         |
| Værdiregulering af investeringsejendomme      | 835.742          | 2.000.000        |
| <b>Bruttoresultat</b>                         | <b>1.269.534</b> | <b>2.162.934</b> |
| 1 Personaleomkostninger                       | -45.614          | 0                |
| <b>Driftsresultat</b>                         | <b>1.223.920</b> | <b>2.162.934</b> |
| Andre finansielle indtægter                   | 443.879          | 435.700          |
| 2 Øvrige finansielle omkostninger             | -285.524         | -555.677         |
| <b>Resultat før skat</b>                      | <b>1.382.275</b> | <b>2.042.957</b> |
| 3 Skat af årets resultat                      | -304.093         | -449.460         |
| <b>Årets resultat</b>                         | <b>1.078.182</b> | <b>1.593.497</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b>       |                  |                  |
| Overføres til overført resultat               | 1.078.182        | 1.593.497        |
| <b>Disponeret i alt</b>                       | <b>1.078.182</b> | <b>1.593.497</b> |

## Balance 31. december

---

| <b>Aktiver</b>           |                                | 2024                     | 2023                     |
|--------------------------|--------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <u>Note</u>              |                                | <u>kr.</u>               | <u>kr.</u>               |
| <b>Anlægsaktiver</b>     |                                |                          |                          |
| 4                        | Investeringsejendomme          | <u>21.500.000</u>        | <u>20.500.000</u>        |
|                          | Materielle anlægsaktiver i alt | <u>21.500.000</u>        | <u>20.500.000</u>        |
|                          | <b>Anlægsaktiver i alt</b>     | <b><u>21.500.000</u></b> | <b><u>20.500.000</u></b> |
| <b>Omsætningsaktiver</b> |                                |                          |                          |
|                          | Andre tilgodehavender          | 50.549                   | 50.578                   |
|                          | Periodeafgrænsningsposter      | <u>32.569</u>            | <u>31.416</u>            |
|                          | Tilgodehavender i alt          | <u>83.118</u>            | <u>81.994</u>            |
|                          | Likvide beholdninger           | <u>86.350</u>            | <u>139.992</u>           |
|                          | <b>Omsætningsaktiver i alt</b> | <b><u>169.468</u></b>    | <b><u>221.986</u></b>    |
|                          | <b>Aktiver i alt</b>           | <b><u>21.669.468</u></b> | <b><u>20.721.986</u></b> |

## Balance 31. december

---

| Passiver  | 2024                  | 2023                  |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Note  | kr.                   | kr.                   |
| <b>Egenkapital</b>                                |                       |                       |
| Virksomhedskapital                                | 100.000               | 100.000               |
| Overført resultat                                 | 14.477.121            | 13.398.939            |
| <b>Egenkapital i alt</b>                          | <b>14.577.121</b>     | <b>13.498.939</b>     |
| <br><b>Hensatte forpligtelser</b>                 |                       |                       |
| Hensættelser til udskudt skat                     | 743.071               | 559.208               |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>               | <b>743.071</b>        | <b>559.208</b>        |
| <br><b>Gældsforpligtelser</b>                     |                       |                       |
| Gæld til realkreditinstitutter                    | 3.364.514             | 4.437.523             |
| Deposita  | 199.901               | 198.408               |
| Modtagne forudbetalinger fra lejere               | 165.569               | 158.449               |
| 5 Langfristede gældsforpligtelser i alt           | 3.729.984             | 4.794.380             |
| 5 Kortfristet del af langfristet gæld             | 1.076.356             | 510.111               |
| Gæld til tilknyttede virksomheder                 | 889.279               | 835.419               |
| Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder | 120.230               | 9.460                 |
| Anden gæld  | 514.583               | 495.625               |
| Periodeafgrænsningsposter                         | 18.844                | 18.844                |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt             | 2.619.292             | 1.869.459             |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                   | <b>6.349.276</b>      | <b>6.663.839</b>      |
| <br><b>Passiver i alt</b>                         | <br><b>21.669.468</b> | <br><b>20.721.986</b> |
| <br><b>6 Oplysninger om dagsværdi</b>             |                       |                       |
| <b>7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>    |                       |                       |
| <b>8 Eventualposter</b>                           |                       |                       |

## Egenkapitaloppgørelse

---

|  | <u>Virksomhedskapital<br/>kr.</u> | <u>Overført resultat<br/>kr.</u> | <u>I alt<br/>kr.</u>     |
|--|-----------------------------------|----------------------------------|--------------------------|
| Egenkapital 1. januar 2024               | 100.000                           | 13.398.939                       | 13.498.939               |
| Årets overførte overskud eller underskud | <u>0</u>                          | <u>1.078.182</u>                 | <u>1.078.182</u>         |
|  | <b><u>100.000</u></b>             | <b><u>14.477.121</u></b>         | <b><u>14.577.121</u></b> |

## Noter

---

|  | 2024<br>kr.       | 2023<br>kr.       |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>1. Personalemkostninger</b>                     |                   |                   |
| Lønninger og gager                                 | 45.614            | 0                 |
|  | <b>45.614</b>     | <b>0</b>          |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere     | 1                 | 1                 |
| <b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>          |                   |                   |
| Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder | 44.400            | 17.700            |
| Andre finansielle omkostninger                     | 241.124           | 537.977           |
|  | <b>285.524</b>    | <b>555.677</b>    |
| <b>3. Skat af årets resultat</b>                   |                   |                   |
| Skat af årets resultat                             | 120.230           | 9.460             |
| Årets regulering af udskudt skat                   | 183.863           | 440.000           |
|  | <b>304.093</b>    | <b>449.460</b>    |
| <b>4. Investeringsejendomme</b>                    |                   |                   |
| Kostpris 1. januar 2024                            | 17.958.147        | 17.958.147        |
| Tilgang i årets løb                                | 164.258           | 0                 |
| <b>Kostpris 31. december 2024</b>                  | <b>18.122.405</b> | <b>17.958.147</b> |
| Regulering til dagsværdi 1. januar 2024            | 2.541.853         | 541.853           |
| Årets regulering til dagsværdi                     | 835.742           | 2.000.000         |
| <b>Regulering til dagsværdi 31. december 2024</b>  | <b>3.377.595</b>  | <b>2.541.853</b>  |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024</b>     | <b>21.500.000</b> | <b>20.500.000</b> |

## Noter

### 4. Investeringsejendomme (fortsat)

Ved opgørelse af afkastet for ejendommen tages udgangspunkt i de gennemsnitlig realiserede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommen over de seneste 3 år. Gennemsnitlig realiserede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger over de seneste 3 år fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

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.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:  
Højeste afkastprocent 4,25%

#### Følsomhedsanalyse

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op og nedadgående retning.

| Afkast % | Værdi af<br>ejendomsportefølje | Regnskabsmæssig værdi | Regulering |
|----------|--------------------------------|-----------------------|------------|
| 4,00%    | 23.187                         | 21.500                | 1.687      |
| 4,25%    | 21.500                         | 21.500                | 0          |
| 4,50%    | 20.860                         | 21.500                | -640       |

### 5. Gældsforpligtelser

|                                     | Gæld i alt<br>31/12 2024<br>kr. | Kortfristet<br>del af lang-<br>fristet gæld<br>kr. | Langfristet<br>gæld<br>31/12 2024<br>kr. |
|-------------------------------------|---------------------------------|--|--|
| Gæld til realkreditinstitutter      | 4.440.870                       | 1.076.356  | 3.364.514                                |
| Deposita                            | 199.901                         | 0  | 199.901                                  |
| Modtagne forudbetalinger fra lejere | 165.569                         | 0  | 165.569                                  |
|                                     | <b>4.806.340</b>                | <b>1.076.356</b>                                   | <b>3.729.984</b>                         |

Af virksomhedens samlede gæld forfalder 2.495 t.kr. efter mere end 5 år efter balancetidspunktet.

Lånenes kursværdi udgør pr. 31. december 2024 kr. 5.537.850.

## Noter

---

### 6. Oplysninger om dagsværdi

|  | <b>Investerings-<br/>ejendomme<br/>kr.</b> |
|--|--|
| Dagsværdi 31. december 2024  | <u>21.500.000</u>                          |
| Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen | <u>835.742</u>                             |

### 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.134 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 21.500 t.kr.

Selskabet har endvidere udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 13.650 i ovenstående ejendomme som er i selskabets egen besiddelse.

### 8. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Vendelin Olesen Holding ApS, CVR-nr. 35390278, som er administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Vendelin Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Resultatopgørelsen

#### **Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme**

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

#### **Omkostninger vedrørende investeringsejendomme**

Omkostninger til ejendomsdrift indeholder de omkostninger til vedligeholdelse af drift af ejendommen som vedrører regnskabsåret.

#### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration 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, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende gæld, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser 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.

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

### Balancen

#### Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor et gennemsnit af de faktiske pengestrømme for de seneste år sammen med et afkastkrav danner grundlag for ejendommenes dagsværdi. Såfremt der foreligger en valuarvurdering af ejendommens værdi anvendes denne i stedet. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår. Det anvendte afkastkrav i de officielle markedsrapporter har ændret sig siden sidste år, hvilket har påvirket værdiansættelsen.

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".

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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder" eller "Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder".

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 nettorealisationseværdi.

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 nettorealisationseværdi.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

### Mikkel Vendelin Olesen

Navn returneret af MitId: Mikkel Vendelin Olesen  
Direktør  
ID: 0f1cce2c-eef1-4c21-9522-460d33ca8837  
IP-adresse: 176.65.94.119:30951  
Dato for underskrift: 01-07-2025 19:19:49 CEST (+02:00)  
Underskrevet med MitId - privat



### Hanne Vendelin Olesen

Navn returneret af MitId: Hanne Vendelin Olesen  
Direktør  
ID: b282a24c-815c-49b0-abfe-8ea65ff22a61  
IP-adresse: 37.96.24.173:62761  
Dato for underskrift: 01-07-2025 19:23:08 CEST (+02:00)  
Underskrevet med MitId - privat



### Palle Valentin Kubach

Navn returneret af MitId: Palle Valentin Kubach  
Revisor  
ID: 0b4f88f9-4706-49ee-93c3-1b5a41a5da2f  
IP-adresse: 212.97.141.17:24847  
CVR-match med MitId  
Dato for underskrift: 01-07-2025 22:05:52 CEST (+02:00)  
Underskrevet med MitId - privat



### Mikkel Vendelin Olesen

Navn returneret af MitId: Mikkel Vendelin Olesen  
Dirigent  
ID: 0f1cce2c-eef1-4c21-9522-460d33ca8837  
IP-adresse: 176.65.94.119:3474  
Dato for underskrift: 01-07-2025 22:17:20 CEST (+02:00)  
Underskrevet med MitId - privat



This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: 7b28b6pmWpZ252682829