





# **EREC III F38 ApS**

C/O Taurus Ejendomsforvaltning A/S  
Vestre Ringgade 26,4., 8000 Aarhus C

CVR-nr. 37 50 45 56

## **Årsrapport 2025**

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. april 2026  
Dirigent:

.....  
Hüseyin Meric



## Indhold

<b>Ledelsespåtegning</b>	<b>2</b>
<b>Den uafhængige revisors revisionspåtegning</b>	<b>3</b>
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>5</b>
Oplysninger om virksomheden	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	<b>7</b>
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10



**EREC III F38 ApS**  
Årsrapport 2025



## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for EREC III F38 ApS 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.

København, den 27. april 2026

Direktion:

.....  
Jeppe Lynge Larsen  
direktør

.....  
Jacob Bertil Annehed  
direktør

.....  
Hüseyin Meric  
direktør



**EREC III F38 ApS**  
Årsrapport 2025



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i EREC III F38 ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for EREC III F38 ApS 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 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:

- 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.



**EREC III F38 ApS**  
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 27. april 2026  
EY Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28

Kaare K. Lendorf  
statsaut. revisor  
mne33819



## Ledelsesberetning



**Oplysninger om virksomheden**

Navn	EREC III F38 ApS
Adresse, postnr. by	C/O Taurus Ejendomsforvaltning A/S Vestre Ringgade 26,4., 8000 Aarhus C
CVR-nr.	37 50 45 56
Stiftet	2. marts 2016
Hjemstedskommune	Aarhus
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Direktion	Jeppe Lynge Larsen, Direktør Jacob Bertil Annehed, Direktør Hüseyin Meric, Direktør
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 36, Postboks 250, 2000 Frederiksberg



**Ledelsesberetning**



**Beretning**



**Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er investering i, ejerskabadministration og udvikling af fast ejendom samthermed beslægtet virksomhed.



**Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2025 udviser et overskud på 4.934 t.kr. mod et underskud på 16.020 t.kr. sidste år, og selskabets balance pr. 31. december 2025 udviser en egenkapital på 65.996 t.kr.



**Begivenheder efter balancedagen**

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



EREC III F38 ApS  
Årsrapport 2025

Årsregnskab 1. januar - 31. december



## Resultatopgørelse

Note	t.kr.	2025 12 mdr.	2023/24 18 mdr.
	<b>Bruttofortjeneste</b>	10.449	19.604
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	10.537	-13.290
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	20.986	6.314
	Finansielle indtægter	0	102
3	Finansielle omkostninger	-16.215	-23.457
	<b>Resultat før skat</b>	4.771	-17.041
4	Skat af årets resultat	163	1.021
	<b>Årets resultat</b>	4.934	-16.020

## Forslag til resultatdisponering

Overført resultat

<u>4.934</u>	<u>-16.020</u>
<u>4.934</u>	<u>-16.020</u>



EREC III F38 ApS  
Årsrapport 2025

Årsregnskab 1. januar - 31. december



**Balance**

Note	t.kr.	<u>2025</u>	<u>2023/24</u>
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
5	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
	Investeringsejendomme	373.282	362.589
	Leje incitammenter	<u>5.719</u>	<u>8.212</u>
		<u>379.001</u>	<u>370.801</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>379.001</u>	<u>370.801</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	1.642
	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	163	156
	Andre tilgodehavender	<u>2.983</u>	<u>4.164</u>
		<u>3.146</u>	<u>5.962</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>2.367</u>	<u>2.411</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>5.513</u>	<u>8.373</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u><u>384.514</u></u>	<u><u>379.174</u></u>

<b>PASSIVER</b>		
<b>Egenkapital</b>		
Aktiekapital	50	50
Overført resultat	65.946	61.012
<b>Egenkapital i alt</b>	<u>65.996</u>	<u>61.062</u>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
<b>6 Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	178.029	181.557
Deposita	2.703	2.151
	<u>180.732</u>	<u>183.708</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
<b>6 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser</b>	3.535	3.424
Ansvarlig lånekapital	131.656	127.977
Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.039	689
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	857
Anden gæld	1.327	1.228
Periodeafgrænsningsposter	229	229
	<u>137.786</u>	<u>134.404</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>318.518</u>	<u>318.112</u>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<u><u>384.514</u></u>	<u><u>379.174</u></u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Antal ansatte
- 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. juli 2023	50	77.032	77.082
Overført via resultatdisponering	0	-16.020	-16.020
<b>Egenkapital 1. januar 2025</b>	50	61.012	61.062
Overført via resultatdisponering	0	4.934	4.934
<b>Egenkapital 31. december 2025</b>	<u>50</u>	<u>65.946</u>	<u>65.996</u>



**Årsregnskab 1. januar - 31. december**

**Noter**



Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for EREC III F38 ApS for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse Bvirksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### **Præsentationsvaluta**

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

#### **Valutaomregning**

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

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

#### **Resultatopgørelsen**

##### **Bruttofortjeneste**

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, ejendomsomkostninger og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

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

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, ydelser på operationelle leasingkontrakter m.v.

##### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

##### **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.



**Årsregnskab 1. januar - 31. december**

**Noter**

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

## Balancen

### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsjendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsjendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsjendomme.

### 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.

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med virksomhedens risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvider

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter

### Selskabsskat

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 betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

#### Gældsforpligtelser

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

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

#### Ansvarlig lånekapital

Gældsforpligtelser, hvor kreditor har tilkendegivet at træde tilbage til fordel for alle virksomhedens andre kreditorer, præsenteres som ansvarlig lånekapital. Indregningen foretages efter samme metode som gældsforpligtelser.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne betalinger, som vedrører indtægter i efterfølgende regnskabsår.

#### Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, 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**



**Antal ansatte**

Gennemsnitligt antal heltidsbeskæftigede

<u>2025</u>	<u>2023/24</u>
<u>0</u>	<u>0</u>

t.kr.

<u>2025</u>	<u>2023/24</u>
<u>12 mdr.</u>	<u>18 mdr.</u>

**Finansielle omkostninger**Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder  
Andre finansielle omkostninger

7.785	4.408
<u>8.430</u>	<u>19.049</u>
<u>16.215</u>	<u>23.457</u>

**Skat af årets resultat**

Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst  
Regulering af skat vedrørende tidligere år

-163	-156
<u>0</u>	<u>-865</u>
<u>-163</u>	<u>-1.021</u>

**Materielle anlægsaktiver**

Investerings-  
ejendomme

Leje  
incitament

I alt

t.kr.

Kostpris 1. januar 2025	440.431	13.282	453.713
Tilgange	157	0	157
Afgange	0	-6.729	-6.729
Overført	0	6.870	6.870
	<u>440.588</u>	<u>13.423</u>	<u>454.011</u>
Kostpris 31. december 2025	440.588	13.423	454.011
Opskrivninger 1. januar 2025	-77.842	0	-77.842
Årets værdireguleringer	10.536	0	10.536
	<u>-67.306</u>	<u>0</u>	<u>-67.306</u>
Opskrivninger 31. december 2025	-67.306	0	-67.306
Af- og nedskrivninger 1. januar 2025	0	5.070	5.070
Afgange	0	-6.729	-6.729
Afskrivninger	0	2.493	2.493
Overført	0	6.870	6.870
	<u>0</u>	<u>7.704</u>	<u>7.704</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2025	0	7.704	7.704
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025</b>	<u><u>373.282</u></u>	<u><u>5.719</u></u>	<u><u>379.001</u></u>



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### Investeringsejendomme

##### *Opgørelse af dagsværdi*

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi i overensstemmelse med dagsværdihierarkiet niveau 3.

Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

Dagsværdien er et skøn foretaget af ledelsen på baggrund af tilgængelig information samt forventninger til fremtidige forhold. Ved fastsættelsen af dagsværdien inddrages uafhængige valuarer.

Værdiansættelse af investeringsejendommen er foretaget på baggrund af en DCF-model, som baserer sig på budgetterede fremtidige pengestrømme, forventede CAPEX investeringer og udvikling i tomgang. Der knytter sig således en række usikkerheder til værdiansættelsen, herunder udvikling på ejendomsmarkedet og fremdige cash-flow.

Selskabets investeringsejendomme består af 100 % erhvervsejendomme og er beliggende i København K.

##### *Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi*

- u Exit yield: 4,90%
- u Inflation: 2,00%
- u NOI pr. kvm: 2.414 DKK

Det er ledelsens vurdering, at den eksterne mæglers vurdering er det bedste udtryk for ejendommenes værdi pr. 31. december 2025.



Langfristede gældsforpligtelser

t.kr.	<u>Gæld i alt 31/12 2025</u>	<u>Kortfristet andel</u>	<u>Langfristet andel</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	181.564	3.535	178.029	150.689
Deposita	2.703	0	2.703	0
	<u>184.267</u>	<u>3.535</u>	<u>180.732</u>	<u>150.689</u>



**Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.**

Selskabet er sambeskattet med APP III Admin ApS, som administrationselskab og hæfter solidarisk for betaling af selskabsskat fra og med indkomståret 2024 samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter, som forfalder til betaling.

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

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant på nom. 187 mio.kr. i investeringsejendomme hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør 379 mio.kr.



**Årsregnskab 1. januar - 31. december**

**Noter**



**Nærtstående parter**

**Oplysning om koncernregnskaber**

**Modervirksomhed**

Alma Property Partners III AB

**Hjemsted**

Ingmar Bergmans Gata 4 114  
34 Stockholm Sverige