

# Ejendomsselskabet af 11/6 2009 A/S

c/o Advodan Holbæk, Gl Ringstedvej 61, 4300 Holbæk  
CVR-nr. 32 28 69 76

Årsrapport 2024/25

1. juli - 30. juni

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling, den 22. december 2025

---

Henrik Westermann

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Havneholmen 29  
DK-1561 København V  
CVR-nr. 45 71 93 75

Tlf.: 39 15 52 00  
København@bdo.dk  
www.bdo.dk

The BDO logo is positioned on a large red triangle that points towards the bottom-left corner of the page. The logo itself consists of the letters 'BDO' in a bold, white, sans-serif font, with a vertical bar to the left of the letters.

**BDO**

# Indholdsfortegnelse

<b>Selskabsoplysninger</b>	
<a href="#">Selskabsoplysninger</a>	3
<b>Erklæringer</b>	
<a href="#">Ledespåtegning</a>	4
<a href="#">Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang</a>	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
<a href="#">Ledelsesberetning</a>	7
<b>Årsregnskab 1. juli 2024 - 30. juni 2025</b>	
<a href="#">Resultatopgørelse</a>	8
<a href="#">Balance</a>	9-10
<a href="#">Egenkapitalopgørelse</a>	11
<a href="#">Noter</a>	12-13
<a href="#">Anvendt regnskabspraksis</a>	14-15

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, en danskejet revisions- og rådgivningsvirksomhed, er medlem af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og en del af det internationale BDO netværk bestående af uafhængige medlemsfirmaer.

# Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet af 11/6 2009 A/S c/o Advodan Holbæk Gl Ringstedvej 61 4300 Holbæk  CVR-nr.: 32 28 69 76 Stiftet: 11. juni 2009 Kommune: Holbæk Regnskabsår: 1. juli 2024 - 30. juni 2025
<b>Bestyrelse</b>	Henrik Westermann, formand Jens Erik Kjær Gravengaard Per Gransøe
<b>Direktion</b>	Per Gransøe
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Havneholmen 29 1561 København V
<b>Pengeinstitut</b>	Sydbank Kgs. Nytorv 30 1050 København K  Jyske Bank Åboulevarden 11-13 8000 Århus C
<b>Advokat</b>	Bech Bruun Langelinie Allé 35 2100 København Ø

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 for Ejendomsselskabet af 11/6 2009 A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 22. december 2025

Direktion:

---

Per Gransøe

**Bestyrelse:**

---

Henrik Westermann  
Formand

---

Jens Erik Kjær Gravengaard

---

Per Gransøe

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet af 11/6 2009 A/S

## Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 11/6 2009 A/S for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". 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. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

## 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.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

I tilknytning til vores udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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 22. december 2025

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 45 71 93 75

Martin Dahl Jensen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34294

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabet blev stiftet den 11. juni 2009 med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og gevinst ved videresalg af hotelejendommen HOTEL DGI Huset Herning, Kousgaards Plads 3, 7400 Herning. Ejendommen, der omfatter 4.764 m<sup>2</sup> etageareal med 152 værelser og tilhørende parkeringsfaciliteter, er udlejet til DGI Huset Herning A/S.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Driften af ejendommen er forløbet planmæssigt. Årets resultat har været påvirket af en positiv værdiregulering på 10.875 tkr. af selskabets ejendom.

## Indregning og måling af investeringsejendomme

Ejendommens dagsværdi er fastsat ved anvendelse af kapitaliseringsmetoden, hvor værdien beregnes ud fra ejendommens forventede indtjening og et markedsbestemt afkastkrav. Dagsværdien påvirkes af ændringer i ejendommens driftsforhold samt udviklingen i rente- og markedsforhold. Ejendommen er indregnet til en dagsværdi på 149,2 mio. kr., hvilket svarer til et afkastkrav på 6,125 %, beregnet på baggrund af hotellets lejeindtægter. Ved fastsættelsen af afkastkravet er der taget højde for det aktuelle renteniveau og aktiviteten på markedet for investeringsejendomme.

## Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2024/25 kr.	2023/24 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>8.596.089</b>	<b>9.602.462</b>
Værdireguleringer		10.875.000	325.000
<b>Driftsresultat</b>		<b>19.471.089</b>	<b>9.927.462</b>
Andre finansielle indtægter	1	67.051	1.029
Øvrige finansielle omkostninger	2	-9.568.286	-9.396.392
<b>Resultat før skat</b>		<b>9.969.854</b>	<b>532.099</b>
Skat af årets resultat	3	-2.400.725	-135.959
<b>Årets resultat</b>		<b>7.569.129</b>	<b>396.140</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		7.569.129	396.140
<b>I alt</b>		<b>7.569.129</b>	<b>396.140</b>

## Balance 30. juni

### Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Investeringsejendomme		149.200.000	138.325.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>149.200.000</b>	<b>138.325.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>149.200.000</b>	<b>138.325.000</b>
Tilgodehavender fra lejere		0	260.774
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		4.564.350	4.564.350
Andre tilgodehavender		2.709.648	2.893.739
Periodeafgrænsningsposter		904.440	900.000
<b>Tilgodehavender</b>		<b>8.178.438</b>	<b>8.618.863</b>
Likvide beholdninger		10.563	56.766
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>8.189.001</b>	<b>8.675.629</b>
<b>Aktiver</b>		<b>157.389.001</b>	<b>147.000.629</b>

## Balance 30. juni

### Passiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Aktiekapital		10.000.000	10.000.000
Overført resultat		25.575.731	18.006.602
<b>Egenkapital</b>		<b>35.575.731</b>	<b>28.006.602</b>
Hensættelser til udskudt skat		12.738.894	10.338.169
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>12.738.894</b>	<b>10.338.169</b>
Prioritetsgæld		96.950.000	100.100.000
Anden gæld		3.192.699	2.500.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>100.142.699</b>	<b>102.600.000</b>
Prioritetsgæld		350.000	350.000
Modtagne forudbetalinger		124.432	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		89.062	40.703
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.682.411	1.967.749
Anden gæld		3.685.772	3.697.406
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>8.931.677</b>	<b>6.055.858</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>109.074.376</b>	<b>108.655.858</b>
<b>Passiver</b>		<b>157.389.001</b>	<b>147.000.629</b>

Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv. 6

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser 7

Medarbejderforhold 8

## Egenkapitalopgørelse

kr.	Aktiekapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2024	10.000.000	18.006.602	28.006.602
Forslag til resultatdisponering		7.569.129	7.569.129
<b>Egenkapital 30. juni 2025</b>	<b>10.000.000</b>	<b>25.575.731</b>	<b>35.575.731</b>

## Noter

	2024/25 kr.	2023/24 kr.
<b>1   Andre finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter i øvrigt	67.051	1.029
	<b>67.051</b>	<b>1.029</b>

<b>2   Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger i øvrigt	9.568.286	9.396.392
	<b>9.568.286</b>	<b>9.396.392</b>

<b>3   Skat af årets resultat</b>		
Regulering af udskudt skat	2.400.725	135.959
	<b>2.400.725</b>	<b>135.959</b>

<b>4   Materielle anlægsaktiver</b>		
kr.		Investeringsejendør
Kostpris 1. juli 2024		140.585.939
Kostpris 30. juni 2025		<b>140.585.939</b>
Værdireguleringer til dagsværdi 1. juli 2024		-2.260.939
Årets værdireguleringer		10.875.000
Værdireguleringer til dagsværdi 30. juni 2025		<b>8.614.061</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2025</b>		<b>149.200.000</b>

Ejendommen er fuldt udlejet til DGI Huset Herning A/S med en uopsigelig lejeaftale frem til 1. januar 2042.

Ejendommens dagsværdi fastsættes af ledelsen ved hjælp af en kapitaliseringsmodel, hvor værdien beregnes ud fra ejendommens forventede indtjening fratrukket driftsomkostninger og kapitaliseret med et markedsbestemt afkastkrav. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet, ejendomstypen, beliggenheden samt den lange uopsigelige lejeaftale.

Markedslejen udgør 8.856.619 kr., og der er en resterende uopsigelig periode på ca. 16,5 år. Udvendig vedligeholdelse er medregnet til 30 kr. pr. kvadratmeter. Dagsværdien indregner et afkastkrav på 6,125 %.

## Noter

### 5 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	30/6 2025 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/6 2024 gæld i alt
Prioritetsgæld	97.300.000	350.000	0	100.450.000
Anden gæld	3.192.699	0	4.385.570	2.500.000
	<b>100.492.699</b>	<b>350.000</b>	<b>4.385.570</b>	<b>102.950.000</b>

### 6 | Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

#### Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for CPM INVEST A/S, der er administrationselskab for sambeskatningen.

### 7 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgælden er sikret ved tinglyste pantebrev pålydende kr. 103.150.000 i selskabets ejendom, som er indregnet til en værdi på kr. 149.200.000. Restgælden udgør pr. 30. juni 2025 kr. 97.300.000.

Ejerforeningen DGI Parken har tinglyst hæftelse på kr. 100.000 i selskabets ejendom.

2024/25                      2023/24

### 8 | Medarbejderforhold

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:

1                                      1

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet af 11/6 2009 A/S for 2024/25 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommen, administration og tab på debitorer mv.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendommen måles til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendommen vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

#### Tilgodehavender

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

#### Forudbetalinger

Forudbetalinger indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## Anvendt regnskabspraksis

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

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. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles 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 i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.