



# BASTIONEN EJENDOMME ApS

Krogdalen 55,1, 2750 Ballerup

**Årsrapport for  
1. juli 2024 - 30. juni 2025**

CVR-nr. 34 46 96 87

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 25/11/2025

**Mathias Fabricius**  
Dirigent





---

## Indholdsfortegnelse

---

### **Påtegninger**

Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2

### **Ledelsesberetning**

Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5

### **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. juli 2024 - 30. juni 2025	6
Balance 30. juni 2025	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter til årsregnskabet	10

---



## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 for BASTIONEN EJENDOMME ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2024/25.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ballerup, den 25. november 2025

### Direktion

Mathias Fabricius  
direktør



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i BASTIONEN EJENDOMME ApS

### Konklusion

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 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for BASTIONEN EJENDOMME ApS for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

### 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 regnskabet". 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 revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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.

### Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 regnskabet, 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 regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Planlægger og udfører vi revisionen for at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis vedrørende de konsoliderede finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsenhederne som grundlag for at udforme en konklusion om årsregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og gennemgå det udførte revisionsarbejde. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

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.

Trekantområdet, den 25. november 2025

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Jan Bunk Harbo Larsen  
statsautoriseret revisor  
mne30224



## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	BASTIONEN EJENDOMME ApS Krogdalen 55,1 2750 Ballerup CVR-nr: 34 46 96 87 Regnskabsperiode: 1. juli 2024 - 30. juni 2025 Hjemstedskommune: Ballerup
<b>Direktion</b>	Mathias Fabricius
<b>Revisor</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Herredsvej 32 7100 Vejle



## Ledelsesberetning

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er køb og salg af fast ejendom, ejendomsudvikling samt øvrige aktiviteter efter direktionens bestemmelse.

### Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2024/25 udviser et overskud på DKK 1.346.444, og selskabets balance pr. 30. juni 2025 udviser en positiv egenkapital på DKK 104.415.551.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Ejendomme måles til dagsværdi, hvor der i sagens natur knytter sig en usikkerhed til fastsættelsen af værdien. Der henvises til regnskabets note 2.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.



## Resultatopgørelse 1. juli 2024 - 30. juni 2025

(DKK)	Note	2024/25	2023/24
<b>Bruttofortjeneste før værdiregulering</b>		<b>8.579.924</b>	<b>7.164.055</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver		1.965.172	12.488.288
<b>Bruttofortjeneste efter værdiregulering</b>		<b>10.545.096</b>	<b>19.652.343</b>
Personaleomkostninger	3	-907.281	-864.611
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-16.665	-19.687
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>9.621.150</b>	<b>18.768.045</b>
Finansielle indtægter	4	70.642	3.622.950
Finansielle omkostninger		-7.994.558	-8.436.059
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.697.234</b>	<b>13.954.936</b>
Skat af årets resultat	5	-350.790	-3.202.896
<b>Årets resultat</b>		<b>1.346.444</b>	<b>10.752.040</b>

### Resultatdisponering

(DKK)	2024/25	2023/24
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	1.346.444	10.752.040
	<b>1.346.444</b>	<b>10.752.040</b>



## Balance 30. juni 2025

### Aktiver

(DKK)	Note	2024/25	2023/24
Investeringsejendomme	6	199.076.897	201.184.037
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	7	30.553	47.217
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>199.107.450</b>	<b>201.231.254</b>
Kapitalandele i dattervirksomheder	8	0	0
Andre værdipapirer og kapitalandele	9	200.001	200.001
Andre tilgodehavender	9	0	41.704.846
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>200.001</b>	<b>41.904.847</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>199.307.451</b>	<b>243.136.101</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		26.149.210	4.768.465
Andre tilgodehavender		547.708	293.779
Selskabsskat		63.000	0
Periodeafgrænsningsposter		0	3.083
<b>Tilgodehavender</b>		<b>26.759.918</b>	<b>5.065.327</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>44.500</b>	<b>37.397</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>26.804.418</b>	<b>5.102.724</b>
<b>Aktiver</b>		<b>226.111.869</b>	<b>248.238.825</b>



## Balance 30. juni 2025

### Passiver

(DKK)	Note	2024/25	2023/24
Selskabskapital		93.000	93.000
Overført resultat		104.322.551	102.976.107
<b>Egenkapital</b>		<b>104.415.551</b>	<b>103.069.107</b>
Hensættelse til udskudt skat		22.191.965	21.841.175
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>22.191.965</b>	<b>21.841.175</b>
Gæld til realkreditinstitutter		88.300.448	90.321.811
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	10	<b>88.300.448</b>	<b>90.321.811</b>
Gæld til realkreditinstitutter	10	1.945.390	1.618.891
Leverandører af varer og tjenesteydelser		213.986	200.697
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		0	11.144.421
Selskabsskat		0	135.885
Deposita		3.353.427	3.387.353
Anden gæld		5.691.102	16.519.485
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>11.203.905</b>	<b>33.006.732</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>99.504.353</b>	<b>123.328.543</b>
<b>Passiver</b>		<b>226.111.869</b>	<b>248.238.825</b>
Going concern	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	2		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	11		
Anvendt regnskabspraksis	12		



## Egenkapitalopgørelse

(DKK)	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli	93.000	102.976.107	103.069.107
Årets resultat	0	1.346.444	1.346.444
<b>Egenkapital 30. juni</b>	<b>93.000</b>	<b>104.322.551</b>	<b>104.415.551</b>



## Noter til årsregnskabet

### 1. Going concern

Ledelsen forventer, at selskabet fortsat vil genere et positivt cash flow i 2025/26 samt i kommende år, således at selskabets likviditetsberedskab er tilstrækkeligt. Det er ledelsens vurdering, at der som følge heraf er etableret et tilstrækkeligt beredskab i forhold til selskabets løbende drift og at de nuværende kreditfaciliteter vil kunne opretholdes, forlænges og udvides i eventuelt nødvendigt omfang. Årsregnskabet er i overensstemmelse hermed udarbejdet under forudsætning af selskabets fortsatte drift.

### 2. Usikkerhed ved indregning og måling

BASTIONEN EJENDOMME ApS har valgt at måle investeringsejendomme til dagsværdi. Selskabet kunne alternativt have valgt at måle investeringsejendomme med udgangspunkt i kostpris. Valget af måling til dagsværdi medfører, at værdien af investeringsejendomme i balancen løbende reguleres til dagsværdi og denne værdiregulering føres via resultatopgørelsen. Beløbet er en del af selskabets frie reserver.

### 3. Personaleomkostninger

(DKK)	2024/25	2023/24
Lønninger	836.926	797.490
Pensioner	49.452	47.137
Andre omkostninger til social sikring	20.903	19.984
	<b>907.281</b>	<b>864.611</b>
<b>Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere</b>	<b>2</b>	<b>2</b>

### 4. Finansielle indtægter

(DKK)	2024/25	2023/24
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	186.336
Andre finansielle indtægter	70.642	3.436.614
	<b>70.642</b>	<b>3.622.950</b>



## Noter til årsregnskabet

### 5. Skat af årets resultat

(DKK)	2024/25	2023/24
Årets udskudte skat	350.790	3.193.179
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	9.717
	<b>350.790</b>	<b>3.202.896</b>

### 6. Aktiver der måles til dagsværdi

(DKK)	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. juli	101.252.545
Tilgang i årets løb	1.100.888
Afgang i årets løb	-5.038.161
Kostpris 30. juni	<u>97.315.272</u>
Værdireguleringer 1. juli	99.931.492
Årets værdireguleringer	3.689.572
Årets tilbageførsler af tidligere års værdireguleringer	-1.859.439
Værdireguleringer 30. juni	<u>101.761.625</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>	<b><u>199.076.897</u></b>

#### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabets investeringsejendomme består af ejendomme med anvendelse bolig/erhverv og ren erhvervsmæssig anvendelse. Investeringsejendommene måles til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Afkastkravet er under hensende til ejendommens stand, beliggendehed og anvendelse fastsat til mellem 4% og 6,75%.

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af de afkastkrav, som er anvendt ved opgørelsen af selskabets investeringsejendomme. En forøgelse af afkastkravet med gennemsnitlig 0,5% vil reducere den samlede dagsværdi med TDKK 17.042.

Ejendomme måles til dagsværdi, hvor der i sagens natur knytter sig en usikkerhed til fastsættelsen af værdien. På trods af de foretagne værdireguleringer vil der fortsat være usikkerhed forbundet med værdiansættelsen, ligesom der knytter sig usikkerhed til budgettet, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet, hvilket kan have betydning for værdiansættelsen af ejendommen. Det er dog ledelsens opfattelse, at den indregnede værdi, efter de foretagne værdireguleringer, på bedst mulig vis afspejler ejendommens dagsværdi.

Driftsomkostninger udgør ca. 17 (28) % af de samlede lejeindtægter.

Dagsværdien for Investeringsejendomme er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

(DKK)	2024/25
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	199.076.897
Værdiregulering, resultatopgørelse	1.965.172



## Noter til årsregnskabet

### 7. Materielle anlægsaktiver

(DKK)	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. juli	119.576
Kostpris 30. juni	119.576
Ned- og afskrivninger 1. juli	72.358
Årets afskrivninger	16.665
Ned- og afskrivninger 30. juni	89.023
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>	<b>30.553</b>

### 8. Kapitalandele i dattervirksomheder

(DKK)	2024/25	2023/24
Kostpris 1. juli	23.095	63.095
Afgang i årets løb	-23.095	-40.000
Kostpris 30. juni	0	23.095
Værdireguleringer 1. juli	-23.095	-63.095
Årets afgang	23.095	40.000
Værdireguleringer 30. juni	0	-23.095
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Ejerandel
Bastionen SL	Spanien	23.095	0%

### 9. Øvrige finansielle anlægsaktiver

(DKK)	Andre værdi- papirer og kapitalandele
Kostpris 1. juli	200.001
Kostpris 30. juni	200.001
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>	<b>200.001</b>

## Noter til årsregnskabet

### 10. Langfristede gældsforpligtelser

(DKK)	2024/25	2023/24
Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.		
Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:		
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	80.382.317	83.167.758
Mellem 1 og 5 år	7.918.131	7.154.053
Langfristet del	88.300.448	90.321.811
Inden for 1 år	1.945.390	1.618.891
	<b>90.245.838</b>	<b>91.940.702</b>

### 11. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

(DKK)	2024/25	2023/24
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Investerings- og handelsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på	199.076.897	201.184.037
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Ejerpantebreve på i alt TDKK 11.000, der giver pant i grunde og bygninger, samt øvrige materielle anlægsaktiver til en samlet regnskabsmæssig værdi af:	0	133.921.644

#### Andre eventualforpligtelser

Selskabet har i tilknytning til selskabets besiddelse af K/S kapitalandele påtaget sig en selvskyldnerkautionsforpligtelse maksimeret til TDKK 640.

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

#### Øvrige økonomiske forpligtelser

Der er ikke yderligere sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser pr. 30. juni 2025.



## Noter til årsregnskabet

### 12. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for BASTIONEN EJENDOMME ApS for 2024/25 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2024/25 er aflagt i DKK.

#### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

#### Leasing

Leasingkontrakter, hvor selskabet har alle væsentlige risici og fordele forbundet med ejendomsretten (finansiel leasing), indregnes i balancen til det laveste af dagsværdien af aktivet og nutidsværdien af leasingydelse, beregnet ved anvendelse af leasingaftalens interne rente eller en alternativ lånerente som diskonteringsfaktor. Finansielt leasede aktiver af- og nedskrives efter samme praksis som fastlagt for selskabets øvrige anlægsaktiver.

Den kapitaliserede restleasingforpligtelse indregnes i balancen som en gældsforpligtelse, og leasingydelsens rentedel omkostningsføres løbende i resultatopgørelsen.

Alle øvrige leasingkontrakter betragtes som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

#### Omregning af fremmed valuta

Som præsentrationsvaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Gevinster og tab, der opstår på grund af forskelle mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

### Resultatopgørelse

#### Lejeindtægter

Lejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.



## Noter til årsregnskabet

### 12. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

#### **Direkte omkostninger**

Direkte omkostninger indeholder primært årets driftsomkostninger.

#### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og administration mv.

#### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af lejeindtægter, andre driftsindtægter, direkte omkostninger og andre eksterne omkostninger.

#### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

#### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

#### **Andre driftsindtægter/-omkostninger**

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

#### **Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder**

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posten "Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder".

#### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

#### **Skat af årets resultat**

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne selskaber. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

### **Balance**

#### **Materielle anlægsaktiver**

##### *Investeringsjendomme*

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsjendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

## Noter til årsregnskabet

### 12. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Værdiansættelsen tager ikke udgangspunkt i opgørelse fra ekstern valuar.

De anvendte skøn er baseret på historiske oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

#### *Afkastbaseret model*

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. 30. juni 2025 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

#### *Øvrige materielle anlægsaktiver*

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år
---	------

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

#### **Nedskrivning af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

#### **Kapitalandele i dattervirksomheder**

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

## Noter til årsregnskabet

### 12. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i dattervirksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab og med tillæg af resterende værdi af eventuelle merværdier og goodwill opgjort på tidspunktet for anskaffelsen af virksomhederne.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Hvis moderselskabet har en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

#### **Andre værdipapirer og kapitalandele**

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under anlægsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

Kapitalandele, som ikke handles på et aktivt marked, måles til kostpris eller en lavere genindvindingsværdi.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

#### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

#### **Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser**

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.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

#### **Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser**

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 acontoskatte. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

#### **Finansielle gældsforpligtelser**

Lån, som realkreditlån, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.



## Noter til årsregnskabet

### 12. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Prioritetsgæld 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.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.