



Ejendomsselskabet Katarina A/S

Sankt Annæ Plads 18, 1250 København K

**Årsrapport for
1. oktober 2024 - 30. september 2025**

CVR-nr. 13 21 21 39

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 16/12/2025

Jacob Hildebrandt
Dirigent





Indholdsfortegnelse

Påtegninger

| | |
|--|---|
| Ledespåtegning | 1 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 2 |

Selskabsoplysninger

| | |
|---------------------|---|
| Selskabsoplysninger | 4 |
|---------------------|---|

Årsregnskab

| | |
|--|---|
| Resultatopgørelse 1. oktober 2024 - 30. september 2025 | 5 |
| Balance 30. september 2025 | 6 |
| Egenkapitalopgørelse | 8 |
| Noter til årsregnskabet | 9 |



Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 for Ejendomsselskabet Katarina A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 16. december 2025

Direktion

Claus Henrik Hildebrandt
Adm. direktør

Bestyrelse

Peter Mering
formand

Christian David Kielgast

Aase Hildebrandt



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Katarina A/S

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Katarina A/S for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 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 revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for 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.

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.



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.

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.

Hellerup, den 16. december 2025

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

René Otto Poulsen
statsautoriseret revisor
mne26718



Selskabsoplysninger

| | |
|-------------------|--|
| Selskabet | Ejendomsselskabet Katarina A/S Sankt Annæ Plads 18 1250 København K Telefon: 40223230 Email: lb@vaegter-gaarden.com CVR-nr: 13 21 21 39 Regnskabsperiode: 1. oktober 2024 - 30. september 2025 Stiftet: 1. juni 1989 Regnskabsår: 36. regnskabsår Hjemstedskommune: København |
| Bestyrelse | Peter Mering, formand Christian David Kielgast Aase Hildebrandt |
| Direktion | Claus Henrik Hildebrandt |
| Revisor | PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup |



Resultatopgørelse 1. oktober 2024 - 30. september 2025

| (DKK) | Note | 2024/25 | 2023/24 |
|---|------|-------------------|-------------------|
| Bruttofortjeneste før værdiregulering | | 32.802.088 | 34.077.401 |
| Værdiregulering af investeringsaktiver | 2 | 9.709.171 | 37.553.677 |
| Bruttofortjeneste efter værdiregulering | | 42.511.259 | 71.631.078 |
| Personaleomkostninger | 3 | -888.822 | -1.160.675 |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | | -472.649 | -472.649 |
| Resultat før finansielle poster | | 41.149.788 | 69.997.754 |
| Finansielle indtægter | 4 | 2.013.887 | 3.875.208 |
| Finansielle omkostninger | 5 | -12.972.933 | -17.684.859 |
| Resultat før skat | | 30.190.742 | 56.188.103 |
| Skat af årets resultat | 6 | -8.732.486 | -10.112.434 |
| Årets resultat | | 21.458.256 | 46.075.669 |

Resultatdisponering

| (DKK) | 2024/25 | 2023/24 |
|--|-------------------|-------------|
| Forslag til resultatdisponering | | |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret | 2.000.000 | 110.000.000 |
| Overført resultat | 19.458.256 | -63.924.331 |
| 21.458.256 | 46.075.669 | |



Balance 30. september 2025

Aktiver

| (DKK) | Note | 2024/25 | 2023/24 |
|--|------|--------------------|--------------------|
| Investeringsejendomme | 7 | 725.031.514 | 891.248.609 |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 8 | 1.437.949 | 1.910.598 |
| Materielle anlægsaktiver | | 726.469.463 | 893.159.207 |
| Anlægsaktiver | | 726.469.463 | 893.159.207 |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | | 0 | 34.284 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 2.670.332 | 0 |
| Andre tilgodehavender | | 3.120.576 | 2.996.165 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 0 | 970.514 |
| Tilgodehavender | | 5.790.908 | 4.000.963 |
| Likvide beholdninger | | 58.554 | 210.915 |
| Omsætningsaktiver | | 5.849.462 | 4.211.878 |
| Aktiver | | 732.318.925 | 897.371.085 |



Balance 30. september 2025

Passiver

| (DKK) | Note | 2024/25 | 2023/24 |
|---|------|--------------------|--------------------|
| Selskabskapital | | 5.000.000 | 5.000.000 |
| Reserve for sikringstransaktioner | | -852.772 | -840.629 |
| Overført resultat | | 290.270.753 | 270.812.497 |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret | | 2.000.000 | 110.000.000 |
| Egenkapital | | 296.417.981 | 384.971.868 |
| Hensættelse til udskudt skat | | 89.215.788 | 104.345.551 |
| Hensatte forpligtelser | | 89.215.788 | 104.345.551 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 296.867.310 | 359.560.857 |
| Selskabsskat | | 23.858.824 | 0 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 9 | 320.726.134 | 359.560.857 |
| Gæld til realkreditinstitutter | 9 | 10.274.810 | 8.757.679 |
| Kreditinstitutter | | 306.256 | 0 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder | | 2.973.074 | 3.739.028 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 765.405 | 8.189.233 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 0 | 14.788.948 |
| Anden gæld | 10 | 11.639.477 | 13.017.921 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 25.959.022 | 48.492.809 |
| Gældsforpligtelser | | 346.685.156 | 408.053.666 |
| Passiver | | 732.318.925 | 897.371.085 |
| Væsentligste aktiviteter | 1 | | |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | 11 | | |
| Anvendt regnskabspraksis | 12 | | |



Egenkapitalopgørelse

| (DKK) | Selskabskapital | Reserve for sikringstransaktioner | Overført resultat | Foreslået udbytte for regnskabsåret | I alt |
|--|------------------|-----------------------------------|--------------------|-------------------------------------|--------------------|
| Egenkapital 1. oktober | 5.000.000 | -840.629 | 270.812.497 | 110.000.000 | 384.971.868 |
| Betalt ordinært udbytte | 0 | 0 | 0 | -110.000.000 | -110.000.000 |
| Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi | 0 | 1.532.786 | 0 | 0 | 1.532.786 |
| Overførsel til resultat | 0 | -1.548.354 | 0 | 0 | -1.548.354 |
| Skat af egenkapitalbevægelser | 0 | 3.425 | 0 | 0 | 3.425 |
| Årets resultat | 0 | 0 | 19.458.256 | 2.000.000 | 21.458.256 |
| Egenkapital 30. september | 5.000.000 | -852.772 | 290.270.753 | 2.000.000 | 296.417.981 |



Noter til årsregnskabet

1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet har i lighed med tidligere år bestået i besiddelse og udlejning af fast ejendom.

2. Værdiregulering af investeringsaktiver

| (DKK) | 2024/25 | 2023/24 |
|--|------------------|-------------------|
| Værdireguleringer af investeringsejendomme | 9.709.171 | 37.553.677 |
| | 9.709.171 | 37.553.677 |

3. Personaleomkostninger

| (DKK) | 2024/25 | 2023/24 |
|---|----------------|------------------|
| Lønninger | 888.822 | 1.156.306 |
| Andre personaleomkostninger | 0 | 4.369 |
| | 888.822 | 1.160.675 |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere | 1 | 1 |

4. Finansielle indtægter

| (DKK) | 2024/25 | 2023/24 |
|---|------------------|------------------|
| Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder | 12.032 | 0 |
| Andre finansielle indtægter | 2.001.855 | 3.875.208 |
| | 2.013.887 | 3.875.208 |

5. Finansielle omkostninger

| (DKK) | 2024/25 | 2023/24 |
|--|-------------------|-------------------|
| Renteomkostninger tilknyttede virksomheder | 370.262 | 728.641 |
| Andre finansielle omkostninger | 12.602.671 | 16.956.218 |
| | 12.972.933 | 17.684.859 |



Noter til årsregnskabet

6. Skat af årets resultat

| (DKK) | 2024/25 | 2023/24 |
|--|------------------|------------------|
| Årets aktuelle skat | 23.858.824 | 0 |
| Årets udskudte skat | -17.246.706 | 9.875.333 |
| Regulering af udskudt skat vedrørende tidligere år | 2.116.943 | 0 |
| | 8.729.061 | 9.875.333 |
| der fordeler sig således: | | |
| Skat af årets resultat | 8.732.486 | 10.112.434 |
| Skat af egenkapitalbevægelser | -3.425 | -237.101 |
| | 8.729.061 | 9.875.333 |

7. Aktiver der måles til dagsværdi

| (DKK) | Investerings- ejendomme |
|---|----------------------------|
| Kostpris 1. oktober | 593.247.122 |
| Tilgang i årets løb | 9.073.734 |
| Afgang i årets løb | -73.868.075 |
| Kostpris 30. september | 528.452.781 |
| Værdireguleringer 1. oktober | 298.001.487 |
| Årets værdireguleringer | 9.709.171 |
| Tilbageførte værdireguleringer på afhændede aktiver | -111.131.925 |
| Værdireguleringer 30. september | 196.578.733 |
| Regnskabsmæssig værdi 30. september | 725.031.514 |

Noter til årsregnskabet

7. Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker.

En del af huslejen er omsætningsbestemt med en minimumsleje. Den forventede variable del af huslejen er indregnet med udgangspunkt i den forventede omsætningsudvikling hos lejer.

Den opgjorte kapitaliserede værdi af nettolejen er reguleret for evt. tomgang, istandsættelsesomkostninger (såfremt dette er krævet for at opnå eller opretholde nettolejen) mv. Modellen indeholder flere væsentlige elementer, som er baseret på ledelsens skøn, herunder særligt det fastsatte afkastkrav. De anvendte skøn er baseret på oplysninger og forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra det forudsatte. Sådanne afvigelser kan påvirke dagsværdien af ejendommene væsentligt.

Dagsværdien for selskabets ejendomme er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

| (DKK) | 2024/25 |
|---|-------------|
| Dagsværdien af investeringsejendommene udgør | 725.031.514 |
| Værdiregulering, resultatopgørelse | 9.709.171 |
| Afkastkrav | 4,50% |
| Tomgang | 0,00% |
| Omsætningsbestemt husleje over minimumsleje, kapitalisering | 6,50% |

8. Materielle anlægsaktiver

| (DKK) | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar |
|--|---|
| Kostpris 1. oktober | 4.965.822 |
| Kostpris 30. september | 4.965.822 |
| Ned- og afskrivninger 1. oktober | 3.055.224 |
| Årets afskrivninger | 472.649 |
| Ned- og afskrivninger 30. september | 3.527.873 |
| Regnskabsmæssig værdi 30. september | 1.437.949 |
| Afskrives over | 3-5 år |

Noter til årsregnskabet

9. 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: | | |
| Gæld til realkreditinstitutter | | |
| Efter 5 år | 253.509.912 | 320.658.725 |
| Mellem 1 og 5 år | 43.357.398 | 38.902.132 |
| Langfristet del | 296.867.310 | 359.560.857 |
| Inden for 1 år | 10.274.810 | 8.757.679 |
| | 307.142.120 | 368.318.536 |
| Selskabsskat | | |
| Efter 5 år | 0 | 0 |
| Mellem 1 og 5 år | 23.858.824 | 0 |
| Langfristet del | 23.858.824 | 0 |
| Inden for 1 år | 0 | 0 |
| | 23.858.824 | 0 |

10. Afledte finansielle instrumenter

| (DKK) | 2024/25 | 2023/24 |
|---|-----------|-----------|
| Der er indgået aftaler om afledte finansielle instrumenter i form af renteswaps. Dagsværdien af afledte finansielle instrumenter udgør på balancedagen: | | |
| Forpligtelser | 5.738.361 | 7.271.146 |

Aftaler om renteswap er indgået til sikring af fremtidige rentebetalinger på variabelt forrentede lån. Aftalerne har en løbetid på 60 måneder. I aftalerne byttes en rente på CIBOR 3M med en fast rente i intervallet 2,69% - 2,85% på lån med en hovedstol på TDKK 325.000. Dagsværdien af renteswappen udgør på balancedagen en forpligtelse på TDKK 5.738.

11. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

| (DKK) | 2024/25 | 2023/24 |
|--|-------------|-------------|
| Pant og sikkerhedsstillelse | | |
| Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter: | | |
| Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på | 725.031.514 | 891.248.609 |



Noter til årsregnskabet

11. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser (fortsat)

Leje- og leasingforpligtelser

Andre eventualforpligtelser

Der påhviler selskabet en momsreguleringsforpligtelse. Såfremt brugen af ejendommene ændres kan momsreguleringsforpligtelsen blive aktuel helt eller delvist.

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Claus Holding Ejendomme ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. 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.



Noter til årsregnskabet

12. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Katarina A/S 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.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter klassificeres som "Andre tilgodehavender" henholdsvis "Andre forpligtelser".

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter indregnes i resultatopgørelsen, medmindre det afledte finansielle instrument klassificeres som og opfylder kriterierne for regnskabsmæssig sikring.

Regnskabsmæssig sikring

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med de ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse, som kan henføres til den risiko, der er afdækket.

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af forventede fremtidige transaktioner, indregnes på egenkapitalen under dagsværdireserven for så vidt angår den effektive del af sikringen. Den ineffektive del indregnes i resultatopgørelsen. Resultater den sikrede transaktion i et aktiv eller en forpligtelse, overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den sikrede transaktion i en indtægt eller en omkostning, overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen til resultatopgørelsen i den periode, hvor den sikrede transaktion indregnes. Beløbet indregnes i samme post som den sikrede transaktion.

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af nettoinvesteringer i selvstændige udenlandske dattervirksomheder eller associerede virksomheder, indregnes direkte i egenkapitalen for så vidt angår den effektive del af sikringen, mens den ineffektive del indregnes i resultatopgørelsen.



Noter til årsregnskabet

12. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter husleje dækkende regnskabsåret i henhold til indgåede huslejekontrakter.

Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration, lokaler, vedligeholdelse, ejendomsskatter, tab på debitorer m.v.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning 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.

Finansielle poster

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

Skat af årets resultat

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

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske 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.

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



Noter til årsregnskabet

12. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

Dagsværdien af investeringsejendomme er pr. 30. september 2025 vurderet af uafhængige 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. september 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.

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.

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

| | |
|---|--------|
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 3-5 år |
|---|--------|

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

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.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Noter til årsregnskabet

12. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 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 skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel 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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, 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.

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

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