

# Selandia Park A/S

Selandia Park 1, 4100 Ringsted  
CVR-nr. 37 95 90 49

## Årsrapport 2024

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 09.04.2025

Dirigent:

---

Henrik Blegvad Funk

## Indholdsfortegnelse

---

	<b>Side</b>
Ledelsespåtegning	<b>3</b>
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	<b>4</b>
Ledelsesberetning	<b>6</b>
Oplysninger om selskabet	6
Beretning	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024	<b>8</b>
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

**Ledespåtegning**

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Selandia Park A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2024.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2024.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 09.04.2025

Direktion:

---

Henrik Blegvad Funk

Bestyrelse:

---

Flemming Nyenstad Enevoldsen  
Formand

---

Henrik Blegvad Funk

---

Thomas Haase

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejeren i Selandia Park A/S

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Selandia Park A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet".

Vi er uafhængige af virksomheden i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser 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 virksomhedens 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 virksomheden, 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 regnskabsbrugere 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

- \* identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- \* opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens 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 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 virksomhedens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at virksomheden ikke længere kan fortsætte driften.
- \* tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om 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 09.04.2025

**KPMG**

Statsautoriseret Revisionspartnerskab

CVR-nr. 25 57 81 98

---

Nikolaj Møller Hansen

statsaut. revisor

Mne33220

---

Michael E. K. Rasmussen

statsaut. revisor

Mne41364

## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	Selandia Park A/S
Adresse, postnr., by	Selandia Park 1, 4100 Ringsted
CVR-nr.	37 95 90 49
Stiftet	25. august 2016
Hjemstedskommune	Ringsted
Regnskabsår	1. januar - 31. december 2024
Telefon	57 68 81 81
Bestyrelse	Flemming Nyenstad Enevoldsen, formand Henrik Blegvad Funk Thomas Haase
Direktion	Henrik Blegvad Funk
Revision	KPMG Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Dampfærgevej 28, 2100 København Ø CVR-nr. 25 57 81 98

## **Beretning**

### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at eje og udleje fast ejendom, og dermed beslægtet virksomhed.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat i 2024 udgør 3,5 mio.kr. inklusiv negativ værdiregulering på investeringsejendomme på 1,8 mio.kr. Resultatet var således som forventet, da Selandia Park forventede en indtjening på 5 - 9 mio. kr. Uden eventuel værdiregulering af investeringsejendomme i 2024.

Selandia Park forventer en indtjening på i nivauet 3 - 6 mio.kr. i 2025 uden en eventuelt værdiregulering af investeringsejendommene.

### **Begivenheder efter balancedagen**

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

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2024

**Resultatopgørelse**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Note kr.		
<b>Bruttoresultat før værdireguleringer</b>	9.941.602	9.716.211
3 Værdiregulering af investeringsaktiver	<u>-1.800.000</u>	<u>0</u>
<b>Bruttoresultat efter værdireguleringer</b>	8.141.602	9.716.211
4 Finansielle indtægter	199.085	2.979
5 Finansielle omkostninger	<u>-3.816.907</u>	<u>-3.762.979</u>
<b>Resultat før skat</b>	4.523.780	5.956.211
Skat af årets resultat	<u>-1.052.436</u>	<u>-1.310.367</u>
<b>Årets resultat</b>	<u><u>3.471.344</u></u>	<u><u>4.645.844</u></u>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	<u>3.471.344</u>	<u>4.645.844</u>
	<u><u>3.471.344</u></u>	<u><u>4.645.844</u></u>

## Årsregnskab 1. januar – 31. december 2024

<b>Balance</b>		<b>2024</b>	<b>2023</b>
Note	kr.	31. december	31. december
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Langfristede aktiver</b>		
<b>6</b>	<b>Materielle aktiver</b>		
	Investeringsejendomme	<u>144.700.000</u>	<u>146.500.000</u>
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Andre tilgodehavender	<u>3.621.081</u>	<u>0</u>
	<b>Langfristede aktiver i alt</b>	<u>148.321.081</u>	<u>146.500.000</u>
	<b>Kortfristede aktiver</b>		
	Andre tilgodehavender	351.540	0
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>7.983</u>	<u>1.203</u>
	<b>Kortfristede aktiver i alt</b>	<u>359.523</u>	<u>1.203</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u><u>148.680.604</u></u>	<u><u>146.501.203</u></u>

## Årsregnskab 1. januar – 31. december 2024

**Balance**

Note kr.	<b>2024</b>	<b>2023</b>
	31. december	31. december
<b>PASSIVER</b>		
<b>Egenkapital</b>		
Aktiekapital	20.000.000	20.000.000
Overført resultat	43.778.674	40.307.330
	<u>63.778.674</u>	<u>60.307.330</u>
<b>Egenkapital i alt</b>		
<b>Langfristede forpligtelser</b>		
Udskudt skat	14.122.844	13.835.381
Gæld til realkreditinstitutter	57.475.322	56.460.413
Forudbetaling fra kunder	4.229.948	4.167.519
	<u>75.828.114</u>	<u>74.463.313</u>
<b>Langfristede forpligtelser i alt</b>		
<b>Kortfristede forpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	3.021.337	2.521.110
Forudbetaling fra kunder	583.186	1.249.150
Gæld til tilknyttede virksomheder	4.203.186	6.291.121
Leverandører af varer og tjenesteydelser	225.827	447.478
Skyldig selskabsskat	764.973	723.094
Anden gæld	275.307	498.607
	<u>9.073.816</u>	<u>11.730.560</u>
<b>Kortfristede forpligtelser i alt</b>		
<b>Forpligtelser i alt</b>	<u>84.901.930</u>	<u>86.193.873</u>
<b>Passiver i alt</b>	<u>148.680.604</u>	<u>146.501.203</u>

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2024

**Egenkapitalopgørelse**

kr.

	<u>Aktiekapital</u>	<u>Overført</u>	<u>I alt</u>
<b>Egenkapital 1. april 2023</b>	20.000.000	35.661.486	55.661.486
Overført jf. resultatdisponering	0	4.645.844	4.645.844
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<u>20.000.000</u>	<u>40.307.330</u>	<u>60.307.330</u>
<b>Egenkapital 1. januar 2024</b>	20.000.000	40.307.330	60.307.330
Overført jf. resultatsdisponering	0	3.471.344	3.471.344
<b>Egenkapital 31. december 2024</b>	<u>20.000.000</u>	<u>43.778.674</u>	<u>63.778.674</u>

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2024

## Noter

### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Selandia Park A/S for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### Generelt om indregning og måling

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 enkel regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

#### Omregning af fremmed valuta

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 finansiell 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.

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

#### Resultatopgørelse

##### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning valgt ISA 11/ISA 18.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

##### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler, tab på debitorer m.v.

##### Finansielle indtægter og finansielle omkostninger

Finansielle indtægter og finansielle omkostninger indeholder renter m.v., og indregnes i resultatopgørelsen med de beløb der vedrører regnskabsåret.

## Årsregnskab 1. januar – 31. december 2024

**Noter****1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)****Skat af årets resultat**

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

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat, årets sambeskatningsbidrag og ændring i udskudt herunder som følge af ændring i skattesats – indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan til resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af Glunz & Jensen Holding-koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

**Balance****Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme 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 salg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inklusiv købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme 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.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af opførelsen af investeringsejendomme indregnes i kostprisen i opførelsesperioden.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en discounted cash flow model, hvor de fremtidige pengestrømme ved ejerskab af investeringsejendommene tilbagediskonteres. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultat opgørelsen.

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.

Værdiansættelse tager ikke udgangspunkt i opgørelse fra ekstern valuar.

De anvendte skøn er baseret på 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.

**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, der 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.

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2024

## Noter

### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

#### 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.

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

#### Egenkapital

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytter, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

#### Selskabsskat og udskudt skat

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

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende selskabsskat" eller "Skyldig selskabsskat".

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 effekt 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

#### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser, som omfatter gæld til kreditinstitutter, leverandørgæld og gæld til tilknyttede virksomheder, indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationseværdi.

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

#### Forudbetaling fra kunder

Forudbetaling fra kunder indregnet under kort- og langfristede gældsforpligtelser omfatter modtagne huslejeindbetalinger og deposita vedrørende de efterfølgende år.

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2024

**Noter**

**2 Kapital- og likviditetsberedskab**

Glunz & Jensen koncernens primære bankaftale med Nordea blev i 2024 ydet under forudsætning af opnåelse af tre finansielle målepunkter baseret på soliditetsgraden og et med kreditinstituttet aftalt EBITDA- og gælds niveau. I løbet af 2024 blev EBITDA målepunktet brudt, men Nordea accepterede brudet. Bankaftale for 2025 blev underskrevet af Nordea og Selandia Park i januar 2025.

Det er ledelsens vurdering, at Glunz & Jensen koncernen råder over tilstrækkeligt likviditetsberedskab til løbende finansiering af den nuværende og planlagte drift.

**3 Værdiregulering af investeringsaktiver**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Værdireguleringer af investeringsejendomme	-1.800.000	0
	<u>-1.800.000</u>	<u>0</u>

**4 Finansielle indtægter**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Renteindtægter fra banker	2.059	2.979
Renteindtægter fra kunder	197.026	0
	<u>199.085</u>	<u>2.979</u>

**5 Finansielle udgifter**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Renteudgifter til realkreditinstitutter	3.512.992	3.076.808
Renteudgifter til tilknyttede virksomheder	301.624	387.808
Gebyrer o.l.	2.291	298.363
	<u>3.816.907</u>	<u>3.762.979</u>

**6 Investeringsejendomme**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Kostpris 1. januar	141.714.024	141.714.024
Tilgang	0	0
	<u>141.714.024</u>	<u>141.714.024</u>
Værdireguleringer 1. januar	4.785.976	4.785.976
Årets værdireguleringer	-1.800.000	0
	<u>2.985.976</u>	<u>4.785.976</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<u><u>144.700.000</u></u>	<u><u>146.500.000</u></u>

Selandia Park's investeringsejendomme, der udlejes til erhverv - herunder sundhedssektor, uddannelse, k produktion og retail, er beliggende i Ringsted.

92% af investeringsejendommene var udlejet pr. 31. december 2024. På nær et lejemål på ca. 2%, er alle lejekontrakter udlejet med uopsigelig lejeperiode på mellem 2 og 8 år

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2024

## Noter

### 6 Investeringsejendomme (fortsat)

Benyttede ikke-observerbare forudsætninger ved dagsværdifastsættelsen:	2024	2023
Budgetperiode i DCF-modellen	15 år	15 år
Vækst i lejeindtægten i budgetperioden	2,5%	2,5%
Vækst i lejeindtægten i terminalperioden	2,5%	2,5%
Tomgang i de første to budgetperioder	11,0%	11,0%
Tomgang i de resterende budgetperioder	0,0%	0,0%
Forrentningskrav	7,2%	6,9%
Inflationsberegnet forrentningskrav	9,7%	9,4%
Gennemsnitleje pr. m2 for erhvervslejemålene i kr.	700	700
Vedligeholdelse pr. m2 i kr.	42	42

Ejendommene (niveau 3 i dagsværdihierakiet) værdiansættes på baggrund af nettolejeindtægter i forhold til kapitalafkast nævnt ovenfor. Afkastkravet er vurderet af selskabets ledelse og baserer sig på tilgængelig information fra erhvervsmægler. Følsomhedsanalyse for investeringsejendomme indikerer at ændret afkastningskrav på +/- 0,5% betyder en ændring i dagsværdien på ca. 9 mio.kr. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til 2023.

### 7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i Glunz & Jensen A/S koncernen. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter. De sambeskattede virksomheders samlede kendte nettoforpligtelse på skyldige selskabsskatter udgør 0 kr. pr. 31. december 2024. Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomsten vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 144,7 mio.kr.

Glunz & Jensen A/S har ejerantebrev vedrørende Selandia Park 1, 4100 Ringsted på 30 mio.kr.

Der er tilbagetrædelseserklæringer mellem Glunz & Jensen Holding A/S, Glunz & Jensen A/S og Selandia Park A/S.

### 8 Nærtstående parter

Selandia Park A/S' nærtstående parter omfatter følgende:

#### Bestemmende indflydelse:

Selandia Park A/S er en del af koncernregnskabet for Glunz & Jensen Holding A/S, Selandia Park 1, 4100 Ringsted, Danmark, som er den mindste koncern, hvori virksomheden indgår som dattervirksomhed.