

# **Ejendomsselskab for Marienlyst Badeanstalt af 1861 A/S**

Gammel Køge Landevej 57, 3., 2500 Valby  
CVR-nr. 16 98 47 79

## **Årsrapport for 2024**

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 30.04.25

Juha Matti Salokoski

Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Ledelsesberetning	8 - 10
Resultatopgørelse	11
Balance	12 - 13
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15 - 28

---

---

**Selskabet**

---

Ejendomsselskab for Marienlyst Badeanstalt af 1861 A/S  
c/o Cobblestone Hotel Asset Management ApS  
Gammel Køge Landevej 57, 3.  
2500 Valby  
Hjemsted: København  
CVR-nr.: 16 98 47 79  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Peter Gill

---

**Bestyrelse**

---

Simon Hultén  
Peter Gill  
Alex Korf Jacobsson  
Juha Matti Salokoski

---

**Revision**

---

KPMG P/S

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24 for Ejendomsselskab for Marienlyst Badeanstalt af 1861 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. 31.12.24 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Valby, den 30. april 2025

**Direktionen**

Peter Gill

**Bestyrelsen**

Simon Hultén  
Formand

Peter Gill

Alex Korf Jacobsson

Juha Matti Salokoski

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejeren i Ejendomsselskab for Marienlyst Badeanstalt af 1861 A/S

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskab for Marienlyst Badeanstalt af 1861 A/S for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder oplysning om anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.24 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24 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 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 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- 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 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 årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 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.

### 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 lovgivningen.

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 30. april 2025

**KPMG P/S**

CVR-nr. 25578198

Jesper Bo Pedersen

Statsaut. revisor

MNE-nr. mne42778

**HOVED- OG NØGLETAL****Hovedtal**

Beløb i t.DKK	2024	2023	2022	2021	2020
<i>Resultat</i>					
Bruttofortjeneste	41.829	41.059	42.036	20.123	18.385
Resultat af primær drift	26.411	266.098	94.854	64.662	68.439
Finansielle poster i alt	-16.280	-21.567	26.408	102	-10.969
Resultat før skat	10.131	244.531	121.262	64.764	57.470
Årets resultat	7.902	190.293	92.527	61.370	40.635
<i>Balance</i>					
Samlede aktiver	1.107.060	1.116.462	905.799	787.516	637.319
Investeringer i materielle anlægsaktiver	16.419	785	21.138	87.075	375
Egenkapital	595.173	587.271	397.677	304.448	243.309

**Nøgletal**

	2024	2023	2022	2021	2020
<i>Rentabilitet</i>					
Egenkapitalens forrentning	1,3%	38,7%	26,4%	22,0%	18,0%
<i>Soliditet</i>					
Soliditetsgrad	53,8%	52,6%	43,8%	39,0%	38,0%
<i>Øvrige</i>					
Antal medarbejdere (gns.)	0	0	0	0	0
<i>Definitioner af nøgletal</i>					
Egenkapitalens forrentning:	$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$				
Soliditetsgrad:	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$				

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i at eje og udleje ejendomskomplekset Strand- & badehotel Marienlyst.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.24 - 31.12.24 udviser et resultat på t.DKK 7.902 mod t.DKK 190.293 for tiden 01.01.23 - 31.12.23. Balancen viser en egenkapital på t.DKK 595.173.

Årets resultat er negativt påvirket af nedskrivningen af virksomhedens investeringsejendom på t.DKK 15.418.

Årets resultat (EBITDA) er i overensstemmelse med ledelsens forventninger.

#### *Oplysninger om fortsat drift*

For at sikre selskabets fortsatte drift har Ejendomsselskab for Marienlyst Badeanstalt af 1861 A/S modtaget en støtteerklæring fra CMH II Coinvestment AB og dets datterselskaber, således at selskabet kan indfri dets faktiske og eventuelle forpligtelser indtil generalforsamlingen i 2026, hvor årsrapporten for 2025 godkendes. Der henvises for yderligere omtale til note 1.

### Forventet udvikling

Selskabet forventer et positivt resultat (EBITDA) i niveauet DKK 40-50 mio. for det kommende år.

### Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets udløb er der sket ændringer i selskabets ejerkreds. Selskabet indgår således i en transaktion mellem Midstar Hotels AB og CMH II Coinvestment AB, der er underskrevet i februar 2025 og blev afsluttet 31. marts 2025, hvor Midstar Fastigheter AB og alle dets datterselskaber, inklusiv Ejendomsselskabet for Marienlyst Badeanstalt af 1861 A/S, er solgt af Midstar Hotels AB til CMH II Coinvestment AB.

## Resultatopgørelse

Note		2024 t.DKK	2023 t.DKK
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>41.829</b>	<b>41.059</b>
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-15.418	225.039
	<b>Resultat af primær drift</b>	<b>26.411</b>	<b>266.098</b>
3	Finansielle indtægter	9.034	7.803
4	Finansielle omkostninger	-25.314	-29.370
	<b>Resultat før skat</b>	<b>10.131</b>	<b>244.531</b>
5	Skat af årets resultat	-2.229	-54.238
	<b>Årets resultat</b>	<b>7.902</b>	<b>190.293</b>
6	Forslag til resultatdisponering		

<b>AKTIVER</b>		31.12.24	31.12.23
		t.DKK	t.DKK
Note			
	Investerings ejendomme	1.060.000	1.059.000
7	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>1.060.000</b>	<b>1.059.000</b>
8	Andre tilgodehavender	17.949	24.501
	<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>17.949</b>	<b>24.501</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>1.077.949</b>	<b>1.083.501</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	144	1.974
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	22.070	23.353
	Andre tilgodehavender	3.500	2.500
9	Periodeafgrænsningsposter	1.359	0
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>27.073</b>	<b>27.827</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>2.038</b>	<b>5.134</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>29.111</b>	<b>32.961</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>1.107.060</b>	<b>1.116.462</b>

<b>PASSIVER</b>		31.12.24	31.12.23
Note		t.DKK	t.DKK
10	Selskabskapital	2.000	2.000
	Overført resultat	593.173	585.271
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>595.173</b>	<b>587.271</b>
11	Hensættelser til udskudt skat	156.248	156.443
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>156.248</b>	<b>156.443</b>
12	Gæld til realkreditinstitutter	298.175	314.732
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>298.175</b>	<b>314.732</b>
12	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	16.550	9.239
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	6.447	2.771
	Gæld til tilknyttede virksomheder	29.457	38.018
	Selskabsskat	2.424	3.952
	Anden gæld	380	2.722
13	Periodeafgrænsningsposter	2.206	1.314
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>57.464</b>	<b>58.016</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>355.639</b>	<b>372.748</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>1.107.060</b>	<b>1.116.462</b>

- 14 Oplysninger om dagsværdi  
 15 Afledte finansielle instrumenter  
 16 Eventualforpligtelser  
 17 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser  
 18 Nærtstående parter

**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i t.DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.23 - 31.12.23			
Saldo pr. 01.01.23	2.000	394.978	396.978
Forslag til resultatdisponering	0	190.293	190.293
Saldo pr. 31.12.23	2.000	585.271	587.271
Egenkapitalopgørelse for 01.01.24 - 31.12.24			
Saldo pr. 01.01.24	2.000	585.271	587.271
Forslag til resultatdisponering	0	7.902	7.902
Saldo pr. 31.12.24	2.000	593.173	595.173

## 1. Oplysninger om fortsat drift

For at sikre selskabets fortsatte drift har Ejendomsselskab for Marienlyst Badeanstalt af 1861 A/S modtaget en støtteerklæring fra CMH II Coinvestment AB og dets datterselskaber, således at selskabet kan indfri dets faktiske og eventuelle forpligtelser indtil generalforsamlingen i 2026, hvor årsrapporten for 2025 godkendes.

## 2. Personaleomkostninger

Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	0	0
Vederlag til ledelsen:		
Vederlag til direktion og bestyrelse	44	39

Bestyrelsen og direktionen er ikke ansat i selskabet. Bestyrelsen og direktionen modtager vederlag fra et andet selskab. Selskabet har modtaget et administrationshonorar for 2024 på t.DKK 4.427. (2023: t.DKK 3.911). Heraf er t.DKK 44 (2023: t.DKK 39) afsat til dækning af vederlag til bestyrelse og direktion for 2024.

	2024	2023
	t.DKK	t.DKK

### 3. Finansielle indtægter

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	1.143	786
Renteindtægter i øvrigt	7.885	7.014
Valutakursgevinster	6	3
I alt	9.034	7.803

### 4. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger fra tilknyttede virksomheder	1.460	1.917
Renteomkostninger i øvrigt	17.197	15.673
Valutakursreguleringer	1	0
Dagsværdiregulering af afledte finansielle instrumenter	6.552	11.676
Øvrige finansielle omkostninger	104	104
I alt	25.314	29.370

### 5. Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	2.424	3.956
Årets regulering af udskudt skat	-195	50.282
I alt	2.229	54.238

---

	2024 t.DKK	2023 t.DKK
<b>6. Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	7.902	190.293
I alt	7.902	190.293

---

**7. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i t.DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.01.24	414.914
Tilgang i året	16.419
Kostpris pr. 31.12.24	431.333
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.24	644.085
Dagsværdireguleringer i året	-15.418
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.24	628.667
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.24	1.060.000

**Væsentlige forudsætninger.**

Investeringsejendommen på 24.749 m<sup>2</sup> er beliggende i Helsingør og anvendes primært til hotel og casino. Ved værdiansættelsen af ejendommen er anvendt exit yield på 5,19%. Værdiansættelsen pr. 31 december 2024, jf ekstern vurderingsrapport af 31. december 2024, udgør DKK 1.060 mio.

En stigning i exit yield på 0,25 procentpoint vil reducere ejendomsværdien med t.DKK 51.300, og et fald i exit yield vil øge ejendomsværdien med t.DKK 54.000 pr. balancedagen.

**8. Finansielle anlægsaktiver**

Beløb i t.DKK	Andre tilgode- havender
Kostpris pr. 01.01.24	24.501
Afgang i året	-6.552
Kostpris pr. 31.12.24	17.949
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.24	17.949

Andre tilgodehavender består af markedsværdien af indgået renteswap aftaler.

## 9. Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter under omsætningsaktiver består af forudbetalt omkostninger.

## 10. Selskabskapital

Selskabskapitalen består af:

	Antal	Pålydende værdi i alt t.DKK
Kapitalandele	2.000.000	2.000
I alt		2.000

	31.12.24 t.DKK	31.12.23 t.DKK

## 11. Udskudt skat

Udskudt skat pr. 01.01.24	156.443	106.160
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	-195	50.282
Udskudt skat pr. 31.12.24	156.248	156.442

Selskabet udskudt skat pr. 31.12.2024 kan primært henføres til investeringsejendomme.

**12. Langfristede gældsforpligtelser**

Beløb i t.DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.24	Gæld i alt 31.12.23
Gæld til realkreditinstitutter	16.550	228.565	314.725	323.971
I alt	16.550	228.565	314.725	323.971

**13. Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter under korfristet gæld består af uafsluttede driftsregnskaber.

**14. Oplysninger om dagsværdi**

Beløb i t.DKK	Investerings- ejendomme	Afledte finan- sielle instru- menter	I alt
Dagsværdi pr. 31.12.24	1.060.000	17.949	1.077.949
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	-15.418	-6.552	-21.970

Renteswap 1: Løbetid 31.12.2029, hovedstol t.DKK 132.100 værdiregulering: t.DKK -4.403.

Renteswap 2: Løbetid 30.06.2027, hovedstol t.DKK 80.248 værdiregulering: t.DKK -2.149.

## 15. Afledte finansielle instrumenter

Virksomheden afdækker renterisici ved hjælp af renteswaps, hvorved variable rentebetalinger omlægges til faste. De sikrede pengestrømme forventes realiseret og vil påvirke resultatet over swappens restløbetid. Dagsværdien af renteswap er opgjort i overensstemmelse med IFRS 13 dagsværdihieraki niveau 2.

Dagsværdien af renteswap er indregnet under finansielle anlægsaktiver "andre tilgodehavender".

## 16. Eventualforpligtelser

### *Kautionsforpligtelser*

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for tilknyttede virksomheders gæld til kreditinstitutter. Kautionen er ulimiteret. Tilknyttede virksomheders gæld til omfattede kreditinstitutter udgør på balancedagen t.DKK 0.

### *Andre eventualforpligtelser*

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter forholdsmæssigt for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten m.v.

Selskabet har afgivet tilbagetrædelseserklæring vedrørende tilgodehavende hos tilknyttede virksomhed. Mellemværende omfattet af tilbagetrædelseserklæringen udgør pr. 31.12.2024 t.DKK 16.157.

## 17. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 314.725 (2023 t.DKK 333.971) er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 1.060.000 (2023 t.DKK 1.059.000).

**18. Nærtstående parter**

Bestemmende indflydelse	Grundlag for indflydelse
-------------------------	--------------------------

DKPark A/S, København	Moderselskab
Midstar Hotels AB, Stockholm	Ultimativ moder

Transaktioner	Relation	2024 t.DKK
Andre eksterne omkostninger	Tilknyttet virksomheder	4.827
Renteindtægter, tilknyttet virksomheder	Tilknyttet virksomheder	1.143
Renteudgifter, tilknyttet virksomheder	Tilknyttet virksomheder	1.460

Vederlag til ledelsen fremgår af note 2. Personaleomkostninger.

Mellemværender	31.12.24 t.DKK
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	22.070
Gæld til tilknyttede virksomheder	-29.457

Selskabet indgår i koncernregnskabet for modervirksomheden Midstar Hotels AB, Stockholm. Midstar Hotels AB er den mindste koncern der udarbejder koncernregnskab.

Koncernregnskabet for Midstar Hotels AB, Kungsgatan 35, 111 56 Stockholm, kan rekvireres ved henvendelse til virksomheden.

## 19. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Selskabet har i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 112 undladt at udarbejde koncernregnskab. Selskabet er en dattervirksomhed af Midstar Hotels AB, Stockholm, registreringsnummer 559007-7979, der udarbejder koncernregnskab.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

### VALUTA

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

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, gældsforpligtelser 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 årsrapport indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger. Anlægsaktiver og andre ikke monetære aktiver, der er erhvervet i fremmed valuta, omregnes til historiske valutakurser.

**19. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**AFLEDTE FINANSIELLE INSTRUMENTER**

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles de til dagsværdi og indregnes i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Dagsværdiregulering af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse (dagsværdisikring), indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i værdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Dagsværdiregulering af afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som regnskabsmæssig sikring, indregnes løbende i resultatopgørelsen under andre finansielle poster.

**RESULTATOPGØRELSE****Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, andre driftsindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

**Lejeindtægter**

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

**Andre driftsindtægter**

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder gevinster ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

**Ejendomsomkostninger**

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

**19. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

**Af- og nedskrivninger**

Investeringssejendomme afskrives ikke.

**Dagsværdiregulering af investeringsejendomme**

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

**Andre finansielle poster**

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger, valutakursgevinster og -tab ved transaktioner i fremmed valuta samt gevinster og tab på gældsforpligtelser m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

**Skat af årets resultat**

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

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.

**19. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**BALANCE****Materielle anlægsaktiver***Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

**Aktuelle og udskudte skatter**

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

## 19. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill 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 indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

### Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser, som er effektivt sikret af afledte finansielle instrumenter, måles til dagsværdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

**19. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -

**PENGESTRØMSOPGØRELSE**

Virksomheden har undladt at udarbejde pengestrømsopgørelse med henvisning til årsregnskabslovens § 86, stk. 4, idet virksomheden indgår i pengestrømsopgørelsen for koncernen.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Bernt Simon Anders Hultén

### Bestyrelse

Serienummer: 1f35c1a4cb1a98[...]d66f25c3a0e56

IP: 82.196.xxx.xxx

2025-04-30 13:24:47 UTC



## Alex Korf Jacobsson

### Bestyrelse

Serienummer: a6e9afb3-2e65-46fe-9a74-227ff0d99536

IP: 152.115.xxx.xxx

2025-04-30 13:31:38 UTC



## Juha Matti Salokoski

### Bestyrelse

Serienummer:

fi\_tupas:mobileid:962df575d9f4ce3ea4c951184a8d21cfa4d15801

IP: 85.76.xxx.xxx

2025-04-30 13:54:09 UTC



## Juha Matti Salokoski

### Dirigent

Serienummer:

fi\_tupas:mobileid:962df575d9f4ce3ea4c951184a8d21cfa4d15801

IP: 85.76.xxx.xxx

2025-04-30 13:54:09 UTC



## Jesper Bo Pedersen

KPMG P/S CVR: 25578198

### Revisor

På vegne af: KPMG P/S

Serienummer: 18c9d8c1-907f-4fd5-9565-880afe309ad4

IP: 83.151.xxx.xxx

2025-04-30 14:06:33 UTC



## Peter Gill

### Direktion

Serienummer: 084a5126-1da6-475c-ae3f-3ba80b438922

IP: 152.115.xxx.xxx

2025-05-01 14:47:15 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

### Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

**Peter Gill**

**Bestyrelse**

Serienummer: 084a5126-1da6-475c-ae3f-3ba80b438922

IP: 152.115.xxx.xxx

2025-05-01 14:47:15 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

#### Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.