

**TH Ejendom A/S**  
**Selsøvej 21, 2665 Vallensbæk Strand**

---

**Årsrapport for**  
**2024**

---

**CVR-nr. 26 23 52 94**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. maj 2025.

---

**Jørgen Thøgersen**  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

### Side

#### **Påtegninger**

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

#### **Selskabsoplysninger**

- |   |                     |
|---|---------------------|
| 5 | Selskabsoplysninger |
|---|---------------------|

#### **Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024**

- |    |                          |
|----|--------------------------|
| 6  | Anvendt regnskabspraksis |
| 10 | Resultatopgørelse        |
| 11 | Balance                  |
| 13 | Egenkapitalopgørelse     |
| 14 | Noter                    |

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2024 for TH Ejendom A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vallensbæk Strand, den 26. maj 2025

### Direktion

Jørgen Thøgersen

### Bestyrelse

Lene Thøgersen  
Formand

Jørgen Thøgersen

Henrik Synnest

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

Til aktionæren i TH Ejendom A/S

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for TH Ejendom A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter 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 - 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 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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for 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.

## 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 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.
- 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

København, den 26. maj 2025

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Leif Tomasson  
statsautoriseret revisor  
mne25346

## Selskabsoplysninger

---

|                        |                                                                                                                                                                                                               |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Selskabet</b>       | TH Ejendom A/S<br>Selsøvej 21<br>2665 Vallensbæk Strand<br><br>CVR-nr.: 26 23 52 94<br>Stiftet: 13. september 2001<br>Hjemsted: Vallensbæk Strand<br>Regnskabsår: 1. januar - 31. december<br>23. regnskabsår |
| <b>Bestyrelse</b>      | Lene Thøgersen, Formand<br>Jørgen Thøgersen<br>Henrik Synnest                                                                                                                                                 |
| <b>Direktion</b>       | Jørgen Thøgersen                                                                                                                                                                                              |
| <b>Revision</b>        | Martinsen<br>Statsautoriseret Revisionspartnerselskab<br>Øster Allé 42<br>2100 København Ø                                                                                                                    |
| <b>Modervirksomhed</b> | B.N.T. Holding ApS                                                                                                                                                                                            |

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for TH Ejendom A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og andre eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 18.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### Af- og nedskrivninger

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

### Skat af årets resultat

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

Moderselskabet og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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 (fuld fordeling).

## Balancen

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsejendomme".

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets og koncernens kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Egenkapital

#### Reserve for opskrivninger

Under reserve for opskrivninger indregnes opskrivninger på grunde og bygninger med fradrag af udskudt skat. Reserven reduceres, når opskrevne bygninger reduceres i værdi som følge af afskrivninger. Reduktionen udgør forskellen mellem afskrivning på grundlag af bygningernes omvurderede regnskabsmæssige værdi og afskrivning på grundlag af bygningernes oprindelige kostpris.

Reserven opløses helt eller delvis ved salg af grunde og bygninger og formindskes ved nedskrivning af grunde og bygninger.

### 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skatemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder" eller "Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder".

Efter sambeskatningsreglerne hæfter TH Ejendom A/S solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skatemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til netto realisationsværdi.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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

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

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

### Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

| <u>Note</u>                              | <u>2024</u>    | <u>2023</u>      |
|------------------------------------------|----------------|------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                 | <b>654.123</b> | <b>667.087</b>   |
| Værdiregulering af investeringsejendomme | -600.000       | 4.157.020        |
| <b>Driftsresultat</b>                    | <b>54.123</b>  | <b>4.824.107</b> |
| Andre finansielle indtægter              | 87             | 20               |
| Øvrige finansielle omkostninger          | -3.430         | -6.393           |
| <b>Resultat før skat</b>                 | <b>50.780</b>  | <b>4.817.734</b> |
| 3 Skat af årets resultat                 | -10.293        | -1.059.194       |
| <b>Årets resultat</b>                    | <b>40.487</b>  | <b>3.758.540</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b>  |                |                  |
| Overføres til overført resultat          | 40.487         | 3.758.540        |
| <b>Disponeret i alt</b>                  | <b>40.487</b>  | <b>3.758.540</b> |

**Balance 31. december**

| <b>Aktiver</b>           |                                              |                   |                   |
|--------------------------|----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <u>Note</u>              |                                              | <u>2024</u>       | <u>2023</u>       |
| <b>Anlægsaktiver</b>     |                                              |                   |                   |
| 4                        | Investeringsjendomme                         | 17.900.000        | 18.500.000        |
|                          | Materielle anlægsaktiver i alt               | 17.900.000        | 18.500.000        |
|                          | <b>Anlægsaktiver i alt</b>                   | <b>17.900.000</b> | <b>18.500.000</b> |
| <b>Omsætningsaktiver</b> |                                              |                   |                   |
|                          | Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 328.000           | 310.000           |
|                          | Periodeafgrænsningsposter                    | 20.650            | 20.650            |
|                          | Tilgodehavender i alt                        | 348.650           | 330.650           |
|                          | Likvide beholdninger                         | 841               | 5.993             |
|                          | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>               | <b>349.491</b>    | <b>336.643</b>    |
|                          | <b>Aktiver i alt</b>                         | <b>18.249.491</b> | <b>18.836.643</b> |

**Balance 31. december**

| <b>Passiver</b>                                   |                   |                   |
|---------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <u>Note</u>                                       | <u>2024</u>       | <u>2023</u>       |
| <b>Egenkapital</b>                                |                   |                   |
| Virksomhedskapital                                | 500.000           | 500.000           |
| Reserve for opskrivninger                         | 3.604.818         | 3.604.818         |
| Overført resultat                                 | 9.465.064         | 9.424.577         |
| <b>Egenkapital i alt</b>                          | <b>13.569.882</b> | <b>13.529.395</b> |
| <br><b>Hensatte forpligtelser</b>                 |                   |                   |
| Hensættelser til udskudt skat                     | 2.913.000         | 2.976.000         |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>               | <b>2.913.000</b>  | <b>2.976.000</b>  |
| <br><b>Gældsforpligtelser</b>                     |                   |                   |
| 5 Gæld til realkreditinstitutter                  | 0                 | 303.640           |
| 6 Deposita                                        | 826.097           | 826.097           |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt             | 826.097           | 1.129.737         |
| <br>Kortfristet del af langfristet gæld           | 303.639           | 607.755           |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser          | 11.000            | 11.000            |
| 7 Gæld til tilknyttede virksomheder               | 485.877           | 412.683           |
| Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder | 73.293            | 73.194            |
| Anden gæld                                        | 66.703            | 96.879            |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt             | 940.512           | 1.201.511         |
| <br><b>Gældsforpligtelser i alt</b>               | <b>1.766.609</b>  | <b>2.331.248</b>  |
| <br><b>Passiver i alt</b>                         | <b>18.249.491</b> | <b>18.836.643</b> |

- 1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter
- 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 9 Eventualposter

**Egenkapitalopgørelse**

|                                                | <u>Virksomhedskapital</u> | <u>Reserve for<br/>opskrivninger</u> | <u>Overført resultat</u> | <u>I alt</u>             |
|------------------------------------------------|---------------------------|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Egenkapital 1. januar<br>2023                  | 500.000                   | 3.604.818                            | 5.666.037                | 9.770.855                |
| Årets overførte<br>overskud eller<br>underskud | <u>0</u>                  | <u>0</u>                             | <u>3.758.540</u>         | <u>3.758.540</u>         |
| Egenkapital 1. januar<br>2024                  | 500.000                   | 3.604.818                            | 9.424.577                | 13.529.395               |
| Årets overførte<br>overskud eller<br>underskud | <u>0</u>                  | <u>0</u>                             | <u>40.487</u>            | <u>40.487</u>            |
|                                                | <u><b>500.000</b></u>     | <u><b>3.604.818</b></u>              | <u><b>9.465.064</b></u>  | <u><b>13.569.882</b></u> |

## Noter

### 1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af at eje aktier i andre selskaber.

|                                                        | 2024              | 2023              |
|--------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>2. Personaleomkostninger</b>                        |                   |                   |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere         | 0                 | 0                 |
| <b>3. Skat af årets resultat</b>                       |                   |                   |
| Skat af årets resultat                                 | 73.293            | 73.194            |
| Årets regulering af udskudt skat                       | -63.000           | 986.000           |
|                                                        | <b>10.293</b>     | <b>1.059.194</b>  |
| <b>4. Investeringsejendomme</b>                        |                   |                   |
| Kostpris primo                                         | 13.056.806        | 0                 |
| Overførsler                                            | 0                 | 13.056.806        |
| <b>Kostpris ultimo</b>                                 | <b>13.056.806</b> | <b>13.056.806</b> |
| Regulering til dagsværdi primo                         | 5.443.194         | 0                 |
| Overførsel som følge af ændret regnskabspraksis ultimo | 0                 | 1.286.174         |
| Årets regulering til dagsværdi                         | -600.000          | 4.157.020         |
| <b>Regulering til dagsværdi ultimo</b>                 | <b>4.843.194</b>  | <b>5.443.194</b>  |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>                    | <b>17.900.000</b> | <b>18.500.000</b> |

Selskabets investeringsejendomme består af 1 industri- og logistikejendom på i alt 4.441 m<sup>2</sup> beliggende i Greve.

Ejendommen er udlejet til søsterselskabet A/S Bjerregaard Nielsen, som anvender ejendommen til deres støberi.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser. Med udgangspunkt heri anvendes en afkastbaseret model, som selskabet anser for mest velegnet til værdiansættelsen.

## Noter

---

### 4. Investeringsejendomme (fortsat)

Den anvendte afkastmodel indeholder følgende hovedelementer:

Beregnet lejeindtægt jf. Colliers ud fra antal kvm

- Vedligeholdelsesomkostninger

- Driftsomkostninger

- Administration

= Reguleret driftsresultat

/ Afkastprocent

= Bruttoværdi

+ Deposita og forudbetalt leje

- Fradrag for væsentlige renoveringsprojekter eller ombygninger mv.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

|                                                                                 | 31/12 2024 | 31/12 2023 |
|---------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Afkastkrav, erhverv, Greve (%)                                                  | 7.75       | 7.5        |
| Tomgangsprocent (%)                                                             | 0          | 0          |
| Erhvervsejendomme er fastsat til en gennemsnitlig værdi på (kr/m <sup>2</sup> ) | 375        | 375        |

### Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 17.900 t.kr. pr. 31. december 2024. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med 1.166 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 1.256 t.kr.

## Noter

|                                                                                                                                                                                                                               | 31/12 2024     | 31/12 2023     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>5. Gæld til realkreditinstitutter</b>                                                                                                                                                                                      |                |                |
| Gæld til realkreditinstitut                                                                                                                                                                                                   | 303.639        | 911.395        |
|                                                                                                                                                                                                                               | 303.639        | 911.395        |
| Heraf forfalder inden for 1 år                                                                                                                                                                                                | -303.639       | -607.755       |
|                                                                                                                                                                                                                               | <b>0</b>       | <b>303.640</b> |
| Andel af gæld, der forfalder efter 5 år                                                                                                                                                                                       | 0              | 0              |
| <b>6. Deposita</b>                                                                                                                                                                                                            |                |                |
| Deposita i alt                                                                                                                                                                                                                | <b>826.097</b> | <b>826.097</b> |
| Andel af gæld, der forfalder efter 5 år                                                                                                                                                                                       | 826.097        | 826.097        |
| <b>7. Gæld til tilknyttede virksomheder</b>                                                                                                                                                                                   |                |                |
| Selskabet har modtaget tilbagetrædelseserklæring fra moderselskabet for sin gæld.                                                                                                                                             |                |                |
| Tilbagetrædelseserklæringen er gældende frem til årsrapporten for 2025 foreligger.                                                                                                                                            |                |                |
| <b>8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>                                                                                                                                                                               |                |                |
| Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 304 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 17.900 t.kr.                                                    |                |                |
| Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 4.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.                                          |                |                |
| <b>9. Eventualposter</b>                                                                                                                                                                                                      |                |                |
| <b>Eventualforpligtelser</b>                                                                                                                                                                                                  |                |                |
| Selskabet stillet selvskyldnerkaution for søsterselskabet A/S Bjerregaard Nielsens bankgæld, som udgør 2,3 mio. kr. pr. 31. december 2024.                                                                                    |                |                |
| <b>Sambeskatning</b>                                                                                                                                                                                                          |                |                |
| Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med B.N.T. Holding ApS, CVR-nr. 73472814, som er administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat. |                |                |

## Noter

---

### 9. Eventualposter (fortsat)

#### Sambeskatning (fortsat)

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen udgør 0 t.kr.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.