Balder Agerhusene ApS

c/o Balder Danmark A/S
Vesterbrogade 1E, 5.
1620 København V
CVR-nr. 36 91 83 57

Årsrapport for 2024

Penneo dokumentnøgle: Q92JV-K38GF-JKTJN-0T72D-FT3OZ-ICT8S

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. marts 2025

Jesper Bahn Damgaard
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	7
Balance 31. december	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	15

Penneo dokumentnøgle: Q92JV-K38GF-JKTJN-0T72D-FT3OZ-ICT8S

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Balder Agerhusene ApS.

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. december 2024 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 31. marts 2025

Direktion

Kjell Erik Torne Selin	Flemming Joseph Jensen	Christina Holberg Fenger
Hannah Maria Østergaard	Jesper Bahn Damgaard	

Penneo dokumentnøgle: Q92JV-K38GF-JKTJN-0T72D-FT3OZ-ICT8S

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Balder Agerhusene ApS

Konklusion

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.

Vi har revideret årsregnskabet for Balder Agerhusene ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis (''regnskabet'')

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit Revisors ansvar for revisionen af regnskabet. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Ledelsens ansvar for regnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

Penneo dokumentnøgle: Q92JV-K38GF-JKTJN-0T72D-FT3OZ-ICT8S

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

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

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Penneo dokumentnøgle: Q92JV-K38GF-JKTJN-0T72D-FT3OZ-ICT8S

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Hellerup, den 31. marts 2025

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31

Jeanne Kubel
Statsautoriseret revisor
mne33804

Penneo dokumentnøgle: Q92JV-K38GF-JKTJN-0T72D-FT3OZ-ICT8S

Selskabsoplysninger

Selskabet	Balder Agerhusene ApS c/o Balder Danmark A/S Vesterbrogade 1E, 5. 1620 København V	
	CVR-nr.:	36 91 83 57
	Regnskabsperiode:	1. januar - 31. december 2024
	Stiftet:	10. juni 2015
	Hjemsted:	København
Direktion	Kjell Erik Torne Selin Flemming Joseph Jensen Christina Holberg Fenger Hannah Maria Østergaard Jesper Bahn Damgaard	
Revision	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup	
Koncernregnskab	Selskabet indgår i koncernregnskabet for: Balder Danmark A/S Vesterbrogade 1E, 5. 1620 København V	

Penneo dokumentnøgle: Q92JV-K38GF-JKTJN-0T72D-FT3OZ-ICT8S

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er udlejning af fast ejendom.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der henvises til note 1 vedrørende usikkerhed ved indregning og måling af selskabets investeringsejendom til dagsværdi. Herudover er der ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2024 udviser et overskud på DKK 19.503.898, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en egenkapital på DKK 192.146.355.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Penneo dokumentnøgle: Q92JV-K38GF-JKTJN-0T72D-FT3OZ-ICT8S

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2024	2023
		DKK	DKK
Bruttofortjeneste		**16.373.995**	**15.316.374**
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		11.000.000	13.538.000
Resultat før finansielle poster		**27.373.995**	**28.854.374**
Finansielle indtægter	2	517.739	131.096
Finansielle omkostninger	3	-2.883.499	-2.919.793
Resultat før skat		**25.008.235**	**26.065.677**
Skat af årets resultat	4	-5.504.337	-5.737.024
Årets resultat		**19.503.898**	**20.328.653**
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		19.503.898	20.328.653
		19.503.898	**20.328.653**

Penneo dokumentnøgle: Q92JV-K38GF-JKTJN-0T72D-FT3OZ-ICT8S

Balance 31. december

Aktiver

	Note	31.12.24 DKK	31.12.23 DKK
Investeringsejendomme		477.000.000	466.000.000
Materielle anlægsaktiver	5	**477.000.000**	**466.000.000**
Anlægsaktiver i alt		**477.000.000**	**466.000.000**
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		21.249	36.723
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		17.285.235	4.837.665
Andre tilgodehavender		3.745	0
Periodeafgrænsningsposter		24.401	0
Tilgodehavender		**17.334.630**	**4.874.388**
Likvide beholdninger		**925.332**	**2.497.048**
Omsætningsaktiver i alt		**18.259.962**	**7.371.436**
Aktiver i alt		**495.259.962**	**473.371.436**

Penneo dokumentnøgle: Q92JV-K38GF-JKTJN-0T72D-FT3OZ-ICT8S

Balance 31. december

Passiver

	Note	31.12.24 DKK	31.12.23 DKK
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		192.096.355	172.592.457
Egenkapital		**192.146.355**	**172.642.457**
Hensættelse til udskudt skat		33.765.737	31.349.898
Hensatte forpligtelser i alt		**33.765.737**	**31.349.898**
Gæld til realkreditinstitutter		256.708.473	256.915.715
Langfristede gældsforpligtelser	6	**256.708.473**	**256.915.715**
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	207.242	207.441
Leverandører af varer og tjenesteydelser		331.096	603.261
Selskabsskat		3.088.498	2.762.825
Anden gæld		7.035.025	6.960.956
Periodeafgrænsningsposter		1.977.536	1.928.883
Kortfristede gældsforpligtelser		**12.639.397**	**12.463.366**
Gældsforpligtelser i alt		**269.347.870**	**269.379.081**
Passiver i alt		**495.259.962**	**473.371.436**
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Oplysning om dagsværdi	9		

Penneo dokumentnøgle: Q92JV-K38GF-JKTJN-0T72D-FT3OZ-ICT8S

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds-kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	50.000	172.592.457	172.642.457
Årets resultat	0	19.503.898	19.503.898
Egenkapital 31. december 2024	**50.000**	**192.096.355**	**192.146.355**

	Virksomheds-kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	50.000	152.263.804	152.313.804
Årets resultat	0	20.328.653	20.328.653
Egenkapital 31. december 2023	**50.000**	**172.592.457**	**172.642.457**

Penneo dokumentnøgle: Q92JV-K38GF-JKTJN-0T72D-FT3OZ-ICT8S

Noter

1 Usikkerhed ved indregning og måling

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

Der henvises til note 5 vedrørende forudsætninger for opgørelsen af dagsværdi.

		2024	2023
		DKK	DKK
2	**Finansielle indtægter**		
	Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	456.780	105.457
	Andre finansielle indtægter	60.959	25.639
		517.739	**131.096**
3	**Finansielle omkostninger**		
	Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	1.287.836	1.451.771
	Andre finansielle omkostninger	1.595.663	1.468.022
		2.883.499	**2.919.793**
4	**Skat af årets resultat**		
	Årets aktuelle skat	3.088.498	2.762.825
	Årets udskudte skat	2.415.839	2.974.199
		5.504.337	**5.737.024**

Penneo dokumentnøgle: Q92JV-K38GF-JKTJN-0T72D-FT3OZ-ICT8S

Noter

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings-ejendomme
Kostpris 1. januar 2024	328.860.720
Kostpris 31. december 2024	328.860.720
Værdireguleringer 1. januar 2024	137.139.280
Årets værdireguleringer	11.000.000
Værdireguleringer 31. december 2024	148.139.280
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	**477.000.000**

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Dagsværdi af investeringsejendom er beregnet i en 10-årig DCF-model.

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på en DCF-model og ledelsen anvender regnskabsmæssige skøn i forbindelse med fastlæggelse af dagsværdien. Anvendelsen af regnskabsmæssige skøn medfører, at der er en vis usikkerhed i opgørelsen af dagsværdien. Dagsværdien er opgjort på baggrund af forudsætninger, som ledelsen vurderer er sandsynlige og realistiske. Ledelsen revurderer løbende forudsætningerne og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien. De væsentligste forudsætninger, som er anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien, er oplyst nedenfor:

Beboelsesejendom, der er beliggende i Taastrup. Ejendommen er 100% udlejet.
Forrentningskrav 4,1%
Husleje DKK 1.744 pr. kvm/år
Husleje erhverv DKK 1.000 pr. kvm/år
Inflation 2%
Vækst i lejeindtægter i budget perioden 2%
Vækst i terminal perioden 2%
Tomgang 1%

Penneo dokumentnøgle: Q92JV-K38GF-JKTJN-0T72D-FT3OZ-ICT8S

Noter

5 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2024 er der anvendt en individuelt fastsat forrentningskrav i intervallet -0,50 % - 0,50 %.

Ændringer i skøn over forrentningskrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitlig diskonteringssats	-0,5%	Basis	0,5 %
	DKK	DKK	DKK
Afkastprocent	3,6	4,1	4,6
Dagsværdi	542.000.000	477.000.000	425.000.000
Ændring i dagsværdi	65.000.000	0	-52.000.000

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2024	Gæld 31. december 2024	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	257.123.156	256.915.715	207.242	256.729.534
	257.123.156	**256.915.715**	**207.242**	**256.729.534**

Penneo dokumentnøgle: Q92JV-K38GF-JKTJN-0T72D-FT3OZ-ICT8S

Noter

7 Eventualforpligtelser

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Balder Danmark A/S, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.

Selskabet har fælles momsregistrering med tilknyttede virksomheder beliggende i Danmark og hæfter herved for fælles momstilsvar.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.DKK 257.426, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør t.DKK 477.000.

Til sikkerhed for ejer- og grundejerforening er der tinglyst ejerpantebreve t.DKK 352 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør t.DKK 477.000.

	2024	2023
	DKK	DKK
9 Oplysning om dagsværdi		
Indtægter af negativ goodwill		
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	11.000.000	13.538.000
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	477.000.000	466.000.000

Penneo dokumentnøgle: Q92JV-K38GF-JKTJN-0T72D-FT3OZ-ICT8S

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Balder Agerhusene ApS for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2024 er aflagt i DKK.

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

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

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

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

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 samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste
Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning
Nettoomsætningen består af huslejeindtægter og indregnes lineært i lejeperioden.

Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger
Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

Penneo dokumentnøgle: Q92JV-K38GF-JKTJN-0T72D-FT3OZ-ICT8S

Anvendt regnskabspraksis

Ejendomsomkostninger
Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

Værdiregulering af investeringsejendomme
Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger
Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat
Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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, som 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.

Balancen

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 videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. 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.

Penneo dokumentnøgle: Q92JV-K38GF-JKTJN-0T72D-FT3OZ-ICT8S

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme måles efterfølgende til 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 DCF-modellen som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Ved fastsættelsen af de forventede pengestrømme tages udgangspunkt i den enkelte ejendoms budgetterede pengestrømme for de kommende 10 år, inklusive leje- og prisstigninger, samt en opgjort terminalværdi, der udtrykker værdien af de normaliserede pengestrømme, som ejendommen forventes at generere efter budgetperioden. De således opgjorte pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi ved anvendelse af en diskonteringsfaktor, som vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme inklusive forventet inflation. For at afdække markedets aktuelle afkastkrav anvendes markeds-statistikker, kendte handelspriser og valuarvurderinger.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Værdiforringelse af anlægsaktiver
Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv eller gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

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.

Periodeafgrænsningsposter
Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger
Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Egenkapital
Udbytte
Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealisationsværdi.

Penneo dokumentnøgle: Q92JV-K38GF-JKTJN-0T72D-FT3OZ-ICT8S

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen 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 nettorealisationsværdi.

Gældsforpligtelser
Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering 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.

Periodeafgrænsningsposter
Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

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 finansiel post. Hvis valutainstrumenter anvendes til sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes urealiserede værdireguleringer direkte på egenkapitalen i dagsværdireserven.

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.

Penneo dokumentnøgle: Q92JV-K38GF-JKTJN-0T72D-FT3OZ-ICT8S

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."

Hannah Maria Østergaard
Direktionsmedlem
Serienummer: 5d280380-67b6-4677-846c-457fdc31b42f
IP: 188.177.xxx.xxx
2025-03-31 11:55:10 UTC

Jesper Bahn Damgaard
Direktionsmedlem
Serienummer: 49957505-649d-44ad-945c-f288bd0b3b7a
IP: 185.108.xxx.xxx
2025-03-31 12:01:51 UTC

Flemming Joseph Jensen
Direktionsmedlem
Serienummer: 1b1ebbf6-e288-49c4-b6cd-e3a7c9785140
IP: 212.130.xxx.xxx
2025-03-31 12:40:48 UTC

Christina Holberg Fenger
Direktionsmedlem
Serienummer: 9868f1b6-3a85-4cc1-83b0-51093b0673f7
IP: 194.14.xxx.xxx
2025-03-31 12:57:08 UTC

ERIK SELIN
Direktionsmedlem
Serienummer: 4f45600979e9a4[…]cbb32cfa77a12
IP: 94.234.xxx.xxx
2025-04-01 07:23:59 UTC

Jeanne Kubel
PRICEWATERHOUSECOOPERS STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB CVR: 33771231
Statsautoriseret revisor
Serienummer: 61bfe77b-c6b4-4f56-b3d4-80707736f340
IP: 83.136.xxx.xxx
2025-04-01 08:38:20 UTC

Penneo dokumentnøgle: Q92JV-K38GF-JKTJN-0T72D-FT3OZ-ICT8S

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptofrafiske 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 underskriveres digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

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

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."

Jesper Bahn Damgaard
Dirigent
Serienummer: 49957505-649d-44ad-945c-f288bd0b3b7a
IP: 212.130.xxx.xxx
2025-04-01 09:45:04 UTC

Penneo dokumentnøgle: Q92JV-K38GF-JKTJN-0T72D-FT3OZ-ICT8S

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptofrafiske 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 underskriveres digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

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