

**Jemidan K/S**  
**Vesterbrogade 33, 1620 København V**

---

**Årsrapport for**  
**2023**

---

**CVR-nr. 19 38 48 02**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. juni 2024.

---

**Henriette Lassen Jordan**  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

### Side

#### **Påtegninger**

- 1 Ledelsespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors revisionspåtegning

#### **Ledelsesberetning**

- 5 Selskabsoplysninger
- 6 Ledelsesberetning

#### **Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023**

- 7 Anvendt regnskabspraksis
- 11 Resultatopgørelse
- 12 Balance
- 14 Egenkapitalopgørelse
- 15 Noter

## Ledespåtegning

---

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2023 for Jemidan K/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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København V, den 26. juni 2024

### Bestyrelse

Henrik Groos

Mette Holmelund

Peter Monk

Claus Lassen Jordan

### Komplementar

Jemidan ApS

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

### **Til kommanditisterne i Jemidan K/S**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Jemidan K/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser 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 virksomheden, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### **Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

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

## 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 virksomheden ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

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

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

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

København, den 26. juni 2024

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Leif Tomasson  
statsautoriseret revisor  
mne25346

### **BDO**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Dan Bøøk Malmstrøm  
statsautoriseret revisor  
mne21330

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Jemidan K/S Vesterbrogade 33 1620 København V
	CVR-nr.: 19 38 48 02
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 29. regnskabsår
<b>Bestyrelse</b>	Henrik Groos Mette Holmelund Peter Monk Claus Lassen Jordan
<b>Komplementar</b>	Jemidan ApS
<b>Administrator</b>	Henriette Jordan, Administrator
<b>Revision</b>	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Øster Allé 42 2100 København Ø
	BDO Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V

## Ledelsesberetning

---

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af at eje og investere i fast ejendom.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Det ordinære resultat udgør -14.338 t.kr. mod -43.613 t.kr. sidste år. Ledelsen anser ikke årets resultat for tilfredsstillende.

I forbindelse med regnskabsaflægningen er værdiansættelsen af selskabets ejendomme gennemgået, hvilket netto har givet en nedskrivning på 5,9 mio. kr. i forhold til den bogførte værdi 1/1 2023 med tillæg af årets årets forberingsarbejder på 6,7 mio. kr.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der har ikke været betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets udløb.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Jemidan K/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

### Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

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.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta.

### Indtægter af kapitalandel i tilknyttet virksomhed

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af den tilknyttede virksomheds resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.

### Skat af årets resultat

Selskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt. Skatten påhviler de enkelte selskabsdeltagere.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

#### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandel i tilknyttet virksomhed vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

### Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et af ledelsen fastsat afkastkrav danner grundlag for ejendommens dagsværdi. 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 ”driftsomkostninger”.

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”.

### Finansielle anlægsaktiver

#### Kapitalandel i tilknyttet virksomhed

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed indregnes og måles efter den indre værdis metode. Indre værdis metode anvendes som en konsolideringsmetode.

## Anvendt regnskabspraksis

---

I balancen indregnes kapitalandel i tilknyttet virksomhed til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang moderselskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandel i tilknyttet virksomhed overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytte fra tilknyttet virksomhed, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttet virksomhed.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, sammenlægningsmetoden eller bogført værdi metoden, jf. beskrivelse ovenfor under Virksomhedssammenslutninger.

### Tilgodehavender

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

Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

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

### Periodeafgrænsningsposter

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Beløb som lejere indbetaler i henhold til Lejelovens §117, indregnes som en langfristet gældsforpligtelse.

Hensatte beløb efter Boligreguleringslovens §119 og §120 indregnes som en langfristet gældsforpligtelse. Ikke aktiverede negative saldi oplyses i eventualaktiver og -forpligtelser.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	2023 t.kr.	2022 t.kr.
Lejeindtægter	29.690	27.471
Driftsomkostninger	-33.666	-19.645
Værdiregulering af investeringsejendomme	-5.865	-49.200
<b>Bruttoresultat</b>	<b>-9.841</b>	<b>-41.374</b>
2 Andel af resultat i dattervirksomhed	51	0
Øvrige finansielle omkostninger	-4.548	-2.239
<b>Årets resultat</b>	<b>-14.338</b>	<b>-43.613</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Disponeret fra overført resultat	-14.338	-43.613
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-14.338</b>	<b>-43.613</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		2023	2022
<u>Note</u>		<u>t.kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Investeringsejendomme	567.700	566.900
	Materielle anlægsaktiver i alt	567.700	566.900
4	Kapitalandel i tilknyttet virksomhed	0	200
	Finansielle anlægsaktiver i alt	0	200
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>567.700</b>	<b>567.100</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Andre tilgodehavender	13.052	12.126
	Periodeafgrænsningsposter	499	723
	Tilgodehavender i alt	13.551	12.849
	Likvide beholdninger	10.829	2.274
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>24.380</b>	<b>15.123</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>592.080</b>	<b>582.223</b>

## Balance 31. december

---

<b>Passiver</b>		2023	2022
<u>Note</u>		<u>t.kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>Egenkapital</b>			
5	Kommanditkapital	25.000	25.000
	Overført resultat	289.521	311.658
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>314.521</b>	<b>336.658</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
6	Gæld til realkreditinstitutter	237.337	202.239
	Deposita og forudbetalt leje	12.796	12.171
7	Vedligeholdelseskonti	15.000	17.366
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	265.133	231.776
	Kortfristet del af langfristet gæld	175	579
	Anden gæld	12.251	13.210
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	12.426	13.789
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>277.559</b>	<b>245.565</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>592.080</b>	<b>582.223</b>
8	Oplysninger om dagsværdi		
9	Eventualposter		

## Egenkapitalopgørelse

---

	Virksomhedskapital t.kr.	Overført resultat t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital 1. januar 2023	45.000	311.658	356.658
Heraf ikke indbetalt	-20.000	0	-20.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	-14.338	-14.338
Udloddet til komplementaren	0	-11	-11
Udloddet til kommanditister	0	-7.788	-7.788
	<b>25.000</b>	<b>289.521</b>	<b>314.521</b>



## Noter

---

	2023 t.kr.	2022 t.kr.
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>2</u>
<b>2. Andel af resultat i dattervirksomhed</b>		
Resultat af Lille Constantia K/S, som er lukket i 2023		
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar	283.401	283.401
Tilgang i årets løb	<u>6.665</u>	<u>0</u>
<b>Kostpris 31. december</b>	<u><b>290.066</b></u>	<u><b>283.401</b></u>
Regulering til dagsværdi 1. januar	283.499	332.699
Årets regulering til dagsværdi	<u>-5.865</u>	<u>-49.200</u>
<b>Regulering til dagsværdi 31. december</b>	<u><b>277.634</b></u>	<u><b>283.499</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<u><b>567.700</b></u>	<u><b>566.900</b></u>

Virksomhedens investeringsejendomme består af 11 ejendomme beliggende København, primært Vesterbro, samt en enkelt ejendom på Slotsherrensvej og en i Roskilde. Ejendommene i København er udlejet til detail og boligformål, mens ejendommen på Slotsherrensvej er en erhvervsejendom under udvikling og ejendommen i Roskilde er en erhvervsejendom med småindustri og værksteder.

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.

Den anvendte afkastmodel, som har været anvendt konsistent i mange år, indeholder følgende hovedelementer:

Aktuel lejeindtægt

+/- Reguleringer til lejen

- Vedligeholdelsesomkostninger

- Driftsomkostninger

- Administration

= Reguleret driftsresultat

/ Afkastprocent

## Noter

---

### 3. Investeringsejendomme (fortsat)

= Bruttoværdi

+ Deposita og forudbetalt leje

- Fradrag for væsentlige renoveringsprojekter eller ombygninger mv.

Afkastsatserne er fastsat med udgangspunkt i eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet i 2021 og efterfølgende justeret i forhold til markedsudviklingen. For driftsomkostninger er der anvendt de budgetterede driftsomkostninger for 2024, som igen er sammenlignet med ejendomsmægleres vurderinger fra 2021 pristalsreguleret.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	<u>31/12 2023</u>
Gennemsnitlig leje pr. m2 for boliglejemål: (kr.)	1.041
Boligejendomme er fastsat til en gennemsnitlig værdi på (kr/m2)	24.176
Byfornyede boliglejemål	0,55% - 2,00 %
§ 5 stk 2 lejemål	1,25 % - 3,25 %
Erhverv	4,00 % - 7,00 %

Hvor de 7,00 % er for erhvervsejendommen i Roskilde.

Ejendommen på Slotsherrensvej, som er en udviklingsejendom, er indregnet på baggrund af ejendomsmægleres vurdering, hvor der ikke er indregnet udviklingspotentialer, da der er usikkerhed, om hvordan udviklingspotentialer kan realiseres. Der pågår lokalplanarbejder.

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
	t.kr.	t.kr.
<b>4. Kapitalandel i tilknyttet virksomhed</b>		
Kostpris 1. januar	-1.265	-1.265
Afgang i årets løb	1.265	0
<b>Kostpris 31. december</b>	<u>0</u>	<u>-1.265</u>
Opskrivninger 1. januar	1.465	1.465
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	51	0
Årets tilbageførsler på afgang	-1.516	0
<b>Opskrivninger 31. december</b>	<u>0</u>	<u>1.465</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<u>0</u>	<u>200</u>

Kapitalandelen vedrører 66,67% af kapitalen i "Lille Constantia K/S", der er lukket i 2023.

## Noter

---

31/12 2023	31/12 2022
<u>t.kr.</u>	<u>t.kr.</u>

### 5. Kommanditkapital

Kommanditselskabets kapital udgør kr. 45.000.000, hvoraf kr. 25.000.000 er indbetalt, fordelt på 10 andele á kr. 4.500.000, hvoraf andel 1-5 er A-andele (kapitalklasse A), medens andel 6-10 er B-andele (kapitalklasse B).

## Noter

---

	31/12 2023 t.kr.	31/12 2022 t.kr.
<b>6. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	237.512	202.818
Heraf forfalder inden for 1 år	-175	-579
	<u>237.337</u>	<u>202.239</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>233.563</u>	<u>197.616</u>

Desuden eksisterer der byfornyelseslån for i alt ca. 58,28 mio.kr., hvortil der ydes 100% tilskud til såvel renter som afdrag. Lånene er ikke medtaget i balancen.

<b>7. Vedligeholdelseskonti</b>		
Saldo 1/1	17.366	16.614
Årets hensættelse	356	2.216
Årets rentetilskrivning	91	56
Årets anvendelse	-12.961	-1.520
Modkonto	10.148	0
	<u>15.000</u>	<u>17.366</u>

<b>8. Oplysninger om dagsværdi</b>		<b>Investerings- ejendomme t.kr.</b>
		<u>567.900</u>
Dagsværdi 31. december		567.900
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen		<u>5.865</u>

- 9. Eventualposter**  
**Eventualforpligtelser**  
Til sikkerhed for realkreditlån samt boliglån er givet sikkerhed i pantebreve i ejendomme, 325 mio.kr.

Skadesløsbrev, stort 9.000 t.kr. og ejerpantebreve for i alt 102 mio.kr. er i selskabets besiddelse.