

# Ejendomspartnerselskabet Haraldsborg

c/o DEAS A/S  
Dirch Passers Alle 76  
2000 Frederiksberg

CVR-nr. 19716112

## Årsrapport for 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 20. februar 2024

---

Båbak Eftekhari  
Dirigent

## **Ejendomspartnerselskabet Haraldsborg**

### **Indholdsfortegnelse**

Virksomhedsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Anvendt regnskabspraksis	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

## **Ejendomspartnerselskabet Haraldsborg**

### **Virksomhedsoplysninger**

<b>Virksomheden</b>	Ejendomspartnerselskabet Haraldsborg c/o DEAS A/S Dirch Passers Alle 76 2000 Frederiksberg
Telefon	70302020
CVR-nr.	19716112
Stiftelsesdato	16. marts 1942
Hjemsted	Frederiksberg
Regnskabsår	1. januar 2023 - 31. december 2023
<b>Bestyrelse</b>	Michael Hansen Lars Blaabjerg Christensen Morten Østrup Møller
<b>Direktion</b>	Båbak Eftekhari, Direktør
<b>Revisor</b>	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 36 2000 Frederiksberg CVR-nr. 30700228

## **Ejendomspartnerselskabet Haraldsborg**

### **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 for Ejendomspartnerselskabet Haraldsborg.

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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 20. februar 2024

### **Direktion**

Båbak Eftekhari  
Direktør

### **Bestyrelse**

Michael Hansen  
Formand

Lars Blaabjerg Christensen

Morten Østrup Møller

## **Ejendomspartnerselskabet Haraldsborg**

### **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

#### **Til kapitalejerne i Ejendomspartnerselskabet Haraldsborg**

##### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomspartnerselskabet Haraldsborg for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis, 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 2023 - 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

##### **Uafhængighed**

Vi er uafhængige af virksomheden i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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.

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

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

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

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

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

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

- \* 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.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

Frederiksberg, den 20. februar 2024

**EY**

**Godkendt Revisionspartnerselskab**

CVR-nr. 30700228

Allan Lunde Pedersen  
Statsautoriseret revisor  
mne34495

## **Ejendomspartnerselskabet Haraldsborg**

### **Ledelsesberetning**

#### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet er at eje og administrere fast ejendom. Selskabets hensigt er at opretholde ejendommens værdi gennem løbende vedligeholdelse.

#### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 udviser et resultat på kr. -26.194.779, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en balancesum på kr. 295.244.756, og en egenkapital på kr. 287.912.092.

#### **Usikkerhed ved indregning eller måling**

Investeringsjendomme udgør cirka 95% af selskabets samlede aktiver. Afkastkravet, som er anvendt ved måling af ejendommens værdi, er fastsat med vægt på lejeværdi, stand, beliggenhed og udviklingspotentiale samt det generelle lejeniveau. Det er selskabets vurdering, at værdiansættelsen af investeringsjendommen pr. 31. december 2023 udtrykker dagsværdien af investeringsjendommen i den nuværende markedssituation.

#### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## Ejendomspartnerselskabet Haraldsborg

### Resultatopgørelse

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Lejeindtægter		10.506.204	9.248.826
Andre eksterne omkostninger	1	-7.422.493	-9.004.571
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>3.083.711</b>	<b>244.255</b>
Værdiregulering af ejendom		-29.543.399	-18.371.921
<b>Driftsresultat</b>		<b>-26.459.688</b>	<b>-18.127.666</b>
Finansielle indtægter	2	267.909	197.025
Finansielle omkostninger	3	-3.000	-51.914
<b>Årets resultat</b>		<b>-26.194.779</b>	<b>-17.982.555</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-26.194.779	-17.982.555
<b>Resultatdisponering</b>		<b>-26.194.779</b>	<b>-17.982.555</b>



## Ejendomspartnerselskabet Haraldsborg

### Balance

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	4	280.600.000	309.484.912
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>280.600.000</b>	<b>309.484.912</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>280.600.000</b>	<b>309.484.912</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		11.234.117	11.004.738
Andre tilgodehavender		72.612	449.207
Periodeafgrænsningsposter		40.830	142.638
<b>Tilgodehavender</b>		<b>11.347.559</b>	<b>11.596.583</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>3.297.197</b>	<b>864.751</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>14.644.756</b>	<b>12.461.334</b>
<b>Aktiver</b>		<b>295.244.756</b>	<b>321.946.246</b>

## Ejendomspartnerselskabet Haraldsborg

### Balance

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført resultat		287.412.092	313.606.871
<b>Egenkapital</b>		<b>287.912.092</b>	<b>314.106.871</b>
Indvendig vedligeholdelse		3.047.269	2.968.258
Deposita		2.587.789	2.414.108
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>5.635.058</b>	<b>5.382.366</b>
Anden gæld		224.176	1.107.817
Periodeafgrænsningsposter		1.473.430	1.349.192
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.697.606</b>	<b>2.457.009</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>7.332.664</b>	<b>7.839.375</b>
<b>Passiver</b>		<b>295.244.756</b>	<b>321.946.246</b>
Eventualforpligtelser og panthæftelser	5		
Nærtstående parter	6		

## **Ejendomspartnerselskabet Haraldsborg**

### **Anvendt regnskabspraksis**

#### **Generelt**

Årsrapporten for Ejendomspartnerselskabet Haraldsborg for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

#### **Generelt om indregning og måling**

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

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

#### **Lejeindtægter**

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i overensstemmelse med periodiseringsprincippet uanset betalingstidspunkt.

#### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift og administration af selskabet.

#### **Finansielle poster**

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

#### **Investerings ejendomme**

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, som omfatter anskaffelsesværdien tillagt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen.

Investerings ejendomme måles efterfølgende efter den DCF-baserede værdiansættelsesmetode til opgørelse af dagsværdien.

Der foretages dagsværdiberegning for den enkelte ejendom på baggrund af ledelsesgodkendt budget, herunder 20-årige drifts- og vedligeholdelsesbudgetter.

Dagsværdiberegningen af investerings ejendomme efter DCF-modellen tager udgangspunkt i opgørelse af den enkelte periodes nettopengestrøm i en 20-årig budgetperiode, som herefter tilbagediskonteres samt af terminalværdien, hvor den forventede og normaliserede langsigtede indtjening er fastlagt og værdiansættes efter den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Afkastkravet er fastlagt ud fra markedsforholdene for de enkelte ejendomme med vægt på lejeværdi, beliggenhed, adgangsforshold til infrastruktur, kontraktforhold, lejersammensætning, genudlejningsmuligheder, alder, vedligeholdelsesstand samt det generelle renteniveau.

Diskonteringsfaktoren, som anvendes til beregning af nutidsværdien, er afkastprocenten for den enkelte ejendom tillagt en korrektion for den langsigtede inflation.

Værdireguleringer af investerings ejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

## **Ejendomspartnerselskabet Haraldsborg**

### **Anvendt regnskabspraksis**

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

#### **Periodeafgrænsningsposter, aktiver**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### **Likvide beholdninger**

Likvider omfatter indeståender i pengeinstitutter, kassebeholdninger mv. og måles til dagsværdi.

I posten indgår gældsforpligtelser vedrørende indvendig af investeringsejendomme. Forpligtelsen indregnes når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer. Indregningen er foretaget på basis af lejelovens bestemmelser og måles til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

#### **Deposita**

Deposita vedrører mellemværende med lejere og måles til dagsværdi.

#### **Selskabsskat**

Selskabet er et partnerselskab og er derfor skattemæssigt transparent. Der er derfor ikke resultatført skat af årets resultat eller afsat udskudt skat.

#### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser som omfatter leverandørgæld, anden gæld, periodeafgrænsningsposter herunder deposita og forudbetalt leje, samt gæld til tilknyttede virksomheder, indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser er målt til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominal værdi.

#### **Periodeafgrænsningsposter, passiver**

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

## Ejendomspartnerselskabet Haraldsborg

### Egenkapitalopgørelse

	<b>Virksomheds kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2023	500.000	313.606.871	314.106.871
Årets resultat	0	-26.194.779	-26.194.779
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b>500.000</b>	<b>287.412.092</b>	<b>287.912.092</b>

Der har ikke de seneste 5 år været bevægelser på virksomhedskapitalen

## Ejendomspartnerselskabet Haraldsborg

### Noter

#### 1. Andre eksterne omkostninger

Som et led i administrationen af ejendommen er der i regnskabsåret afholdt kr. 246.546 til viceværter m.fl.

Der er ingen ansatte i selskabet.

Der har i året ikke været udgifter til vederlag til bestyrelsen og direktion.

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>2. Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	229.379	197.025
Renteindtægter, bank	38.530	0
	<b>267.909</b>	<b>197.025</b>
<b>3. Finansielle omkostninger</b>		
Renteudgifter, bank	0	48.914
Renteudgifter, andet	3.000	3.000
	<b>3.000</b>	<b>51.914</b>
<b>4. Investeringsjendomme</b>		
Kostpris primo	43.856.766	41.068.273
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	658.488	2.788.493
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>44.515.254</b>	<b>43.856.766</b>
Dagsværdireguleringer primo	265.628.146	284.000.067
Årets værdiregulering	-29.543.400	-18.371.921
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>236.084.746</b>	<b>265.628.146</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>280.600.000</b>	<b>309.484.912</b>

Selskabet ejer ejendommen Haraldsborg beliggende i København S. Ejendommens antal kvadratmeter er 10.756 og omfatter 72 beboelseslejemål samt 23 erhvervslejemål.

Selskabets ejendom er 99% udlejet pr. 31. december 2023. Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi på balancedagen.

Dagsværdien er beregnet på baggrund af den DCF baserede værdiansættelsesmetode. Der foretages dagsværdiberegning for den enkelte ejendom på baggrund af ledelsesgodkendt budget, herunder 20-årige drifts- og vedligeholdelsesbudgetter samt terminalåret.

Der er ikke ved værdiansættelsen af den enkelte ejendom indregnet strukturel tomgang, men alene en tomgang på 3-4 måneders leje ved salg eller istandssættelse af lejlighed.

Dagsværdi beregningen af investeringsejendomme efter DCF-modellen tager udgangspunkt i opgørelse af den enkelte periodes nettopengestrøm i en 20-årig budgetperiode, som herefter tilbagediskonteres samt af terminalværdien, hvor den forventede og normaliserede langsigtede indtjening er fastlagt og værdiansættes efter den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Selskabets ledelse har fastlagt afkastkravet ud fra markedsforholdene for den enkelte ejendom med vægt på lejeværdi, beliggenhed, adgangsforhold til infrastruktur, kontraktforhold, lejersammensætning, genudlejningsmuligheder, alder, vedligeholdelsesstand samt det generelle renteniveau.

Diskonteringsfaktoren som anvendes til beregningen af nutidsværdien, er afkastprocenten for ejendommen tillagt 2 % som korrektion for den langsigtede inflation. En forøgelse af

## **Ejendomspartnerselskabet Haraldsborg**

### **Noter**

diskonteringfaktoren med 0,25 % point vil reducere den samlede dagsværdi med mio.kr. 20,6.  
Tilsvarende vil et fald i diskonteringsfaktoren med 0,25 % point forøge dagsværdien med mio.kr. 27,4.

Den anvendte afkastkrav udgøre 3,80 % ultimo 2023 mod 3,25 % ultimo 2022. Den gennemsnitlige værdi af ejendommen udgør ultimo 2023 kr. 26.100 pr. kvm. mod kr. 28.619 pr. kvm. ultimo 2022.

Den gennemsnitlige leje for bolig udgør kr. 916 og den gennemsnitlige leje for erhverv udgør kr. 1.405.

Til understøttelse af dagsværdiopgørelsen er der indhentet ekstern mægler vurdering.

### **5. Eventualforpligtelser og panthæftelser**

Sikkerhedsstillelser: Ingen

Pensions-, kautions- og garantiforpligtelser: Ingen

Leje- og leasingforpligtelser: Ingen

### **6. Nærtstående parter**

Ejerforhold

Følgende anpartshavere er noteret i selskabets ejerbog som ejer af minimum 5% af stemmerne, eller minimum 5% af virksomhedskapitalen:

- PFA CPH Properties II P/S 49%

- Otilla RE P/S 34%

- Carl RE P/S 17%

Fuldt ansvarlig deltager:

- Komplementarselskabet af 14. april 2016 ApS