

# Otto Sandgreen A/S

Sortedam Dossering 73, 4, C/O Advokat Camilla Arup-Reese, 2100 København Ø

CVR-nr. 20 64 81 12

## Årsrapport

1. januar - 31. december 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 3. juni 2024.

---

Camilla Arup-Reese  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023</b>	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	15

## Ledespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Otto Sandgreen 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 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, den 3. juni 2024

### Direktion

Jakob Ørskov Reese

### Bestyrelse

Camilla Arup-Reese  
Formand

Jakob Ørskov Reese

Niels Vesterdal

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

Til aktionæren i Otto Sandgreen A/S

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Otto Sandgreen A/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 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 regnskabsbrugere 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:

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

- 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.

### 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

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.

Kgs. Lyngby, den 3. juni 2024

### **Ecomentor**

Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 26 06 32 21

Christian Agerholm  
statsautoriseret revisor  
mne34367

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

Otto Sandgreen A/S  
Sortedam Dossering 73, 4  
C/O Advokat Camilla Arup-Reese  
2100 København Ø

CVR-nr.: 20 64 81 12  
Stiftet: 12. november 1942  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Bestyrelse**

Camilla Arup-Reese, Formand  
Jakob Ørskov Reese  
Niels Vesterdal

**Direktion**

Jakob Ørskov Reese

**Revision**

Ecomentor Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Engelsborgvej 31  
2800 Kgs. Lyngby

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået i udlejning af ejendommen Sortedam Dossering 73/Irmingersgade 2-4/Ryesgade 84, 2100 København Ø, som hovedsageligt udlejes til beboelse.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 1.971.624 kr. mod 1.679.689 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 5.438.362 kr. mod 2.734.780 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Årets resultat er positivt påvirket af værdiregulering af selskabets investeringsejendom på 5.525.000 kr. mod 2.326.240 kr. sidste år.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Ledelsen skal gøre opmærksom på, at der som følge af den generelle usikkerhed på ejendomsmarkedet er en usikkerhed forbundet med værdiansættelsen og dermed indregningen og målingen i årsregnskabet pr. 31. december 2023.

Værdiansættelsen af selskabets investeringsejendom på kr. 94.300.000 er i overensstemmelse med en uafhængig valuarrapport fra Wiborg + Partnere ApS, udfærdiget pr. 31. december 2023.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.971.624</b>	<b>1.679.689</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	5.525.000	2.326.240
1 Personaleomkostninger	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>7.496.624</b>	<b>4.005.929</b>
Andre finansielle indtægter	25.436	754
2 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-500.137</u>	<u>-498.752</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>7.021.923</b>	<b>3.507.931</b>
3 Skat af årets resultat	<u>-1.583.561</u>	<u>-773.151</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>5.438.362</u></b>	<b><u>2.734.780</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	<u>5.438.362</u>	<u>2.734.780</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>5.438.362</u></b>	<b><u>2.734.780</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
4 Investeringsejendomme	94.300.000	88.775.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>94.300.000</u>	<u>88.775.000</u>
5 Andre værdipapirer og kapitalandele	963	1.370
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>963</u>	<u>1.370</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>94.300.963</u></b>	<b><u>88.776.370</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Andre tilgodehavender	73.612	82.062
Periodeafgrænsningsposter	27.633	22.781
Tilgodehavender i alt	<u>101.245</u>	<u>104.843</u>
Likvide beholdninger	<u>6.898.135</u>	<u>6.257.088</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>6.999.380</u></b>	<b><u>6.361.931</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>101.300.343</u></b>	<b><u>95.138.301</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Note</u>			
<b>Egenkapital</b>			
	Virksomhedskapital	500.000	500.000
	Overført resultat	<u>65.675.854</u>	<u>60.237.493</u>
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>66.175.854</u></b>	<b><u>60.737.493</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	<u>13.837.785</u>	<u>12.254.224</u>
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>13.837.785</u></b>	<b><u>12.254.224</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til realkreditinstitutter	<u>14.929.609</u>	<u>15.458.902</u>
6	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>14.929.609</u>	<u>15.458.902</u>
6	Kortfristet del af langfristet gæld	1.203.630	1.182.330
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	311.297	301.259
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	82.265	144.252
	Gæld til tilknyttede virksomheder	3.648.345	4.080.977
	Anden gæld	<u>1.111.558</u>	<u>978.864</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>6.357.095</u>	<u>6.687.682</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>21.286.704</u></b>	<b><u>22.146.584</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>101.300.343</u></b>	<b><u>95.138.301</u></b>
7	Oplysninger om dagsværdi		
8	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
9	Eventualposter		

## Egenkapitalopgørelse

---

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2023	500.000	60.237.492	60.737.492
Årets overførte overskud eller underskud	0	5.438.362	5.438.362
	<u>500.000</u>	<u>65.675.854</u>	<u>66.175.854</u>

## Noter

---

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
Selskabet har ingen ansatte.		
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	256.743	209.579
Andre finansielle omkostninger	<u>243.394</u>	<u>289.173</u>
	<b><u>500.137</u></b>	<b><u>498.752</u></b>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Årets regulering af udskudt skat	1.583.561	773.179
Regulering af tidligere års skat	<u>0</u>	<u>-28</u>
	<b><u>1.583.561</u></b>	<b><u>773.151</u></b>

## Noter

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
<b>4. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2023	44.874.151	44.675.391
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>198.760</u>
<b>Kostpris 31. december 2023</b>	<b><u>44.874.151</u></b>	<b><u>44.874.151</u></b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2023	43.900.849	41.574.609
Årets regulering til dagsværdi	<u>5.525.000</u>	<u>2.326.240</u>
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2023</b>	<b><u>49.425.849</u></b>	<b><u>43.900.849</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b><u>94.300.000</u></b>	<b><u>88.775.000</u></b>

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Dagsværdien for investeringsejendom er pr. 31. december 2023 opgjort ved anvendelse af en Discounted Cash Flow model. 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.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af DCF-modellen som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Dagsværdien af selskabets investeringsejendom er pr. 31. december 2023 vurderet af det uafhængige valuarfirma Wiborg+Partnere ved valuar Erik Wiborg.

Ved fastsættelsen af de forventede pengestrømme tages udgangspunkt i den enkelte ejendoms budgetterede pengestrømme for de kommende 15 år, inkl. 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 inkl. forventet inflation. Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år, hvor det uafhængige valuarfirma Wiborg+Partnere tillige vurderede ejendommen.

Ledelsen skal gøre opmærksom på, at der som følge af den generelle usikkerhed på ejendomsmarkedet er en usikkerhed forbundet med værdiansættelsen, og dermed indregningen og målingen i årsregnskabet pr. 31. december 2023.

## Noter

---

### 4. Investeringsejendomme (fortsat)

De væsentligste forudsætninger, som er anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien, er oplyst nedenfor

- Ejendommen er beliggende Sortedam Dossering 73/Irmingersgade 2-4/Ryesgade 84, 2100 København Ø. Ejendommen har et samlet areal på 3.154 m<sup>2</sup> og består af 34 boliglejemål på i alt 3.016 m<sup>2</sup> og 2 erhvervslejemål på i alt 138 m<sup>2</sup>.
- Afkastkravet er fastsat samlet til 5,4 %, hvoraf 2 % udgør den årlige forventede inflation og er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelse af markedsniveauet.
- DCF-modellen tager udgangspunkt i ejendommens driftsbudget for 2024, som er fremskrevet med en årlig vækst/inflation på 2 % frem til år 2038.
- NPV af FCF i budgetperioden (2024-2038) tegner sig for 20 % af dagsværdien i DCF-modellen og NPV af FCF i terminalperioden tegner sig for 80 % af dagsværdien i DCF-modellen.
- Der er i DCF-modellen over årene budgetteret med løbende merleje og omkostninger ved løbende § 19,2 modernisering af beboelseslejemål, som årligt er anslået til at udgøre 7 % af boligarealet. Lejeværdi efter § 19, 2 modernisering er fastsat til kr. 1.600 pr. m<sup>2</sup>. Moderniseringomkostninger er skønnet til at udgøre kr. 5.168 pr. m<sup>2</sup>.
- Boliglejeniveau OMK inkl. forbedringer kr. 734 pr. m<sup>2</sup>
- Erhvervslejeniveau kr. 1.360 pr. m<sup>2</sup>
- Vedligeholdelsesomkostning kr. 182 pr. m<sup>2</sup>

### Følsomhedsanalyse

Ved dagsværdiurderingen pr. 31. december 2023 er der anvendt en individuelt fastsat diskonteringsrate (afkastkrav) på 5,40 % og der er i budgetperioden på 15 år regnet med en årlig inflation på 2 %.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommen:

- En forøgelse af afkastkravet med 0,25 %-point vil reducere dagsværdien med t.kr. 8.051.
- En reduktion af afkastkravet med 0,25 %-point vil forøge dagsværdien med t.kr. 9.386.

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
<b>5. Andre værdipapirer og kapitalandele</b>		
Kostpris 1. januar 2023	8.674	8.674
<b>Kostpris 31. december 2023</b>	<b>8.674</b>	<b>8.674</b>
Opskrivninger 1. januar 2023	-7.304	-6.685
Årets opskrivninger	-407	-619
<b>Opskrivninger 31. december 2023</b>	<b>-7.711</b>	<b>-7.304</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b>963</b>	<b>1.370</b>

## Noter

---

### 6. Gældsforpligtelser

	<u>Gæld i alt 31/12 2023</u>	<u>Kortfristet del af lang- fristet gæld</u>	<u>Langfristet gæld 31/12 2023</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	15.458.902	529.293	14.929.609	12.753.913
Deposita	674.337	674.337	0	0
	<u>16.133.239</u>	<u>1.203.630</u>	<u>14.929.609</u>	<u>12.753.913</u>

### 7. Oplysninger om dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>	<u>Andre værdipapirer og kapitalandele</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>5.525.000</u>	<u>407</u>

### 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 15.458.902, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør kr. 94.300.000.

### 9. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Selskabet modtog i 2019 byfornyelsestilskud på i alt kr. 9.183.946 i forbindelse med renovering af selskabets ejendom Ryesgade 84 m.fl. Hvis der sker statusskifte på ejendommen inden 31. december 2039, enten ved salg eller ved statusskifte til andels- eller ejerforening, skal der ske hel eller delvis tilbagebetaling af det modtagne kontante byfornyelsestilskud i det omfang, ejendommen afhændes for et beløb, der oversigter kr. 55.532.098 med tillæg af et beløb, der svarer til ejendomsprisudviklingen for tilsvarende ejendomme i det forløbne tidsrum og et beløb, som modsvarer værdistigning på ejendommen som følge af yderligere forbedringsarbejder, gennemført på ejendommen efter afslutningen af byfornyelsesarbejderne (byfornyelseslovens § 18). Den regnskabsmæssige værdi af ejendommen udgør pr. 31. december 2023 kr. 88.775.000. Ledelsen forventer ikke at afhænde ejendommen, hvorfor det modtagne tilskud ikke er indregnet som en forpligtelse i balancen pr. 31. december 2023. Tilbagebetalingsdeklarationen er tinglyst pr. 30. april 2020.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Otto Sandgreen 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.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder af- 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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 vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

### Dagsværdihierarkiet

Selskabet anvender dagsværdibegrebet til indregning af investeringsejendommen. Dagsværdien defineres som den pris, der kan opnås ved at sælge et aktiv eller skal betales for at overdrage en forpligtelse i en almindelig transaktion på et marked med uafhængige parter. Dagsværdiansættelse tager udgangspunkt i et primært marked. Der er fire niveauer i dagsværdihierarkiet til opgørelse af værdien:

1. Opgørelse ud fra dagsværdi i et tilsvarende marked
2. Opgørelse efter anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer
3. Opgørelse ud fra anerkendte værdiansættelsesmetode og rimelige skøn.
4. Kostpris

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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

Nettoomsætning fra lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i den periode lejen vedrører. Offentligt tilskud, som modtages til dækning af den forbedringsforhøjelse som selskabet ikke kan opkræve hos lejerne i forbindelse med gennemført byfornyelse indregnes under nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration samt omkostninger i forbindelse med drift af selskabets investeringsejendom.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

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

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. Gennemsnitligt antal ansatte er beregnet efter ATP-metoden.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

### 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.

## 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 første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Dagsværdien af investeringsejendomme er pr. 31. december 2023 vurderet af det uafhængige valuarfirma, Wiborg+Partnere.

## Anvendt regnskabspraksis

---

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

### Discounted Cash Flow model

Dagsværdien for investeringsejendommen er pr. 31. december 2023 opgjort ved anvendelse af en Discounted Cash Flow model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budgetter for de kommende 15 år. Der er taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. De enkelte budgetterede pengestrømme tilbagediskonteres med en individuelt fastsat diskonteringsats og tillægges en terminal værdi. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmende aktiver. Metoden er niveau 3 i dagsværdihierarkiet.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

## Finansielle anlægsaktiver

### Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs.

Andre værdipapirer, som ikke er børsnoterede, måles til kostpris. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Tilgodehavender

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

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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 aktivets henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealisationsværdi.

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.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, modtagne forudbetalinger fra kunder, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.