

**Grant Thornton**  
Godkendt  
Revisionspartnerselskab

Stockholmsgade 45  
2100 København Ø  
CVR-nr. 34209936

T (+45) 33 110 220

[www.grantthornton.dk](http://www.grantthornton.dk)

# **RESCO ApS**

**Kampmannsgade 1, 6., 1604 København V**

**CVR-nr. 31 88 98 63**

## **Årsrapport**

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

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 4. juli 2024.

---

Mette Fabricius Skov  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<b><u>Side</u></b>
<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>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for RESCO ApS.

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 4. juli 2024

### Direktion

Mette Fabricius Skov

Sys Agnes Rovsing

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til anpartshaverne i RESCO ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for RESCO ApS 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 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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

### 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 4. juli 2024

### **Grant Thornton**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36

Jens Max Haugbyrd

statsautoriseret revisor  
mne6161

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	RESCO ApS Kampmannsgade 1, 6. 1604 København V
	Telefon: 33 14 56 00
	CVR-nr.: 31 88 98 63
	Stiftet: 20. december 2013
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Mette Fabricius Skov Sys Agnes Roving
<b>Revision</b>	Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Stockholmegade 45 2100 København Ø
<b>Bankforbindelse</b>	Danske Bank, Finanscenter København, Holmens Kanal 2, 1090 København K
<b>Modervirksomhed</b>	DANSK INVECO APS

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er at drive handel og industri samt investering i fast ejendom og værdipapirer.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets driftsresultat udgør -17.227 t.kr. og årets resultat efter skat udgør -19.541 t.kr. Selskabets egenkapital er opgjort til 99.551 t.kr.

Selskabets ledelse anser resultatet og egenkapitalforholdene for tilfredsstillende under hensyntagen til, at der er tale om en negativ værdiregulering af selskabets ejendom, som følge af den finansielle udvikling.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets udløb er verdensøkonomien fortsat inde i en turbulent periode, som bl.a. skyldes krig i Ukraine. De kort- og langsigtede konsekvenser for renteniveau, inflation og kurser på værdipapirer er usikre og følges nøje af selskabet.

På tidspunktet for regnskabs aflæggelse er der ikke indtrådt begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets og koncernens finansielle stilling.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for RESCO ApS 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 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 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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning og ejendomsomkostninger.

Nettoomsætningen ved udlejning af lejemål m.v. indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, herunder lønninger og gager samt afskrivninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår ejendomsskatter, afgifter, forsikringer, vedligeholdelse og renholdelse.

### Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året administration, revision m.v.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendom

Dagsværdiregulering af investeringsejendom indeholder værdiregulering af ejendom til dagsværdisamt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### 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.

Selskabet er sambeskattet med de danske koncernforbundne virksomheder. Selskabets moderselskab fungerer som administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

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.

## Balancen

### Investeringsejendomme

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

Investeringsejendom måles efterfølgende til dagsværdi, hvor vurderingen er foretaget af uafhængige vurderingsmænd. Investeringsejendommen værdiansættes ved anvendelse af kapitaliseringsmetoden, der generelt er den mest accepterede og anvende ejendomsvurderingsmetode blandt danske investorer.

Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til tilsvarende pr. regnskabsårets begyndelse.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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 ”ejendomsomkostninger”.

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 ”dagsværdiregulering af investeringsejendom”.

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

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.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter selskabet solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Udskudt skat er skatten af alle 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 på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

### 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.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld og for obligationslån svarer til restgæld beregnet på grundlag af lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

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

<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>13.314.265</b>	<b>14.362.991</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	-29.000.000	-42.000.000
Administrationsomkostninger	-1.541.750	-1.437.941
<b>Driftsresultat</b>	<b>-17.227.485</b>	<b>-29.074.950</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	96.627	0
Andre finansielle indtægter	93.821	0
1 Øvrige finansielle omkostninger	-8.275.784	-1.665.516
<b>Resultat før skat</b>	<b>-25.312.821</b>	<b>-30.740.466</b>
2 Skat af årets resultat	5.772.026	4.451.491
<b>Årets resultat</b>	<b>-19.540.795</b>	<b>-26.288.975</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Disponeret fra overført resultat	-19.540.795	-26.288.975
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-19.540.795</b>	<b>-26.288.975</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>	2023	2022
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
3 Investeringsejendomme	343.000.000	372.000.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>343.000.000</u>	<u>372.000.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>343.000.000</u></b>	<b><u>372.000.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	1.128.712	0
Andre tilgodehavender	667.138	197.912
Tilgodehavender i alt	<u>1.795.850</u>	<u>197.912</u>
Likvide beholdninger	<u>5.095.534</u>	<u>14.875.402</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>6.891.384</u></b>	<b><u>15.073.314</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>349.891.384</u></b>	<b><u>387.073.314</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>	2023	2022
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Egenkapital</b>		
Selskabsskapital	150.000	150.000
Overført resultat	99.400.892	118.941.687
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>99.550.892</b>	<b>119.091.687</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	29.889.746	34.533.060
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>29.889.746</b>	<b>34.533.060</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
4 Langfristet gæld	154.189.790	147.755.453
Langfristede gældsforpligtelser i alt	154.189.790	147.755.453
Gæld til pengeinstitutter	45.000.000	56.000.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	92.700	99.300
Gæld til tilknyttede virksomheder	19.201.457	17.457.198
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	0	203.205
Anden gæld	1.966.799	11.933.411
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	66.260.956	85.693.114
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>220.450.746</b>	<b>233.448.567</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>349.891.384</b>	<b>387.073.314</b>
<b>5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>6 Eventualposter</b>		

**Egenkapitalopgørelse**

	<b>Selskabskapital kr.</b>	<b>Overført resultat kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital 1. januar 2022	150.000	145.230.662	145.380.662
Årets overførte overskud eller underskud	0	-26.288.975	-26.288.975
Egenkapital 1. januar 2023	150.000	118.941.687	119.091.687
Årets overførte overskud eller underskud	0	-19.540.795	-19.540.795
	<b>150.000</b>	<b>99.400.892</b>	<b>99.550.892</b>



## Noter

	2023 kr.	2022 kr.
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	629.461	244.600
Andre finansielle omkostninger	<u>7.646.323</u>	<u>1.420.916</u>
	<b><u>8.275.784</u></b>	<b><u>1.665.516</u></b>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets skattepligtige indkomst	-1.128.712	203.205
Årets regulering af udskudt skat	<u>-4.643.314</u>	<u>-4.654.696</u>
	<b><u>-5.772.026</u></b>	<b><u>-4.451.491</u></b>
<b>3. Investeringsjendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2023	<u>212.463.641</u>	<u>212.463.641</u>
<b>Kostpris 31. december 2023</b>	<b><u>212.463.641</u></b>	<b><u>212.463.641</u></b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2023	159.536.359	201.536.359
Årets regulering til dagsværdi	<u>-29.000.000</u>	<u>-42.000.000</u>
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2023</b>	<b><u>130.536.359</u></b>	<b><u>159.536.359</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b><u>343.000.000</u></b>	<b><u>372.000.000</u></b>

Selskabets investeringsejendom omfatter butikker og kontorer centralt og attraktivt beliggende i København. Ejendommens udlejede arealer er på 8.720 kvm. hvoraf 19% er butikker og 81% er kontorer. Hertil kommer parkeringspladser i kælder.

## Noter

---

### 3. Investeringsejendomme (fortsat)

Ved fastlæggelse af ejendommens dagsværdi er anvendt kapitaliseringsmetoden hvori indgår følgende hovedelementer:

- 1 + Årlige lejeindtægter
- 2 +/- Eventuel regulering af eksisterende leje til anslået markedsleje
- 3 - Driftsomkostninger
- 4 - Ind- og udvendig vedligeholdelse
- 5 - Administration
- = Nettoresultat (sum af 1 til 5)
- 6 / Afkastprocent
- = Kapitaliseret nettoresultat (nettoresultat / 6)
- 7 + Kontante deposita
- 8 - Korrektioner til dagsværdi
- = Dagsværdi (kapitaliseret nettoresultat + 7 - 8)

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

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til årets begyndelse.

Ved fastsættelsen af dagsværdien (regnskabsmæssig værdi) er en afkastsats på 4,625% lagt til grund.

Følsomhedsanalyse:

Ændring i afkastsatsen har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommen. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i dagsværdien. Modsat fører et fald i afkastsatsen til en stigning i dagsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 0,25 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommen reduceres med 17.000 t.kr. Selskabets egenkapital vil dermed blive reduceret med 13.260 t.kr. (efter skat). En formindskelse af afkastkravet med 0,25%-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommen forøges med 19.000 t.kr. Selskabets egenkapital vil dermed blive forøget med 14.820 t.kr. (efter skat)

## Noter

---

	31/12 2023 kr.	31/12 2022 kr.
<b>4. Langfristet gæld</b>		
Realkreditinstitut	143.571.102	145.489.623
Huslejedeposita	<u>10.618.688</u>	<u>11.763.276</u>
Langfristet gæld i alt	154.189.790	157.252.899
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>-9.497.446</u>
	<b><u>154.189.790</u></b>	<b><u>147.755.453</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>133.455.460</u>	<u>96.789.296</u>

### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 143.441 t.kr. er der givet pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.23 udgør 343.000 t.kr.

Selskabet har udstedt skadesløsbreve på i alt 79.000 t.kr., der giver pant i ovenstående investeringsejendom. Skadesløsbreve er deponeret til sikkerhed for selskabets bankgæld på 45.000 t.kr.

### 6. Eventualposter

#### Eventualaktiver

Ingen.

#### Eventualforpligtelser

##### Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royalty skat samt for fællesregistrering af moms.

Dansk Inveco ApS er administrationsselskab for koncernen.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede skattepligtige indkomst udgør for 2023 3.268 t.kr.

# PENNEO

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.”

## Sys Agnes Rovsing

Direktør

Serienummer: 2fed34ae-7446-4fbb-bceb-448017908d11

IP: 89.150.xxx.xxx

2024-07-09 14:41:24 UTC



## METTE FABRICIUS SKOV (CPR valideret)

Direktør og dirigent

Serienummer: 906d2401-4c53-4d79-b875-de45fb8c3ac7

IP: 80.208.xxx.xxx

2024-07-12 09:07:32 UTC



## Jens Max Haugbyrd

Statsautoriseret revisor

Serienummer: 47f72b50-2d0d-46f6-8ac3-1ef59a35687f

IP: 62.243.xxx.xxx

2024-07-13 08:33:23 UTC



Penneo dokumentnøgle: MQ1DN-26FBO-GNSJD-BTEB2-5G27V-PE1LU

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**