

# SOEBORG EJENDOMME ApS

c/o Dades A/S  
Lyngby Hovedgade 4  
2800 Kgs. Lyngby

CVR-nr. 32271626

## Årsrapport for 2023

15. regnskabsår

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

---

Henriette Berg-Deleuran  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

**SOEBORG EJENDOMME ApS**

**Virksomhedsoplysninger**

**Virksomheden**

SOEBORG EJENDOMME ApS  
c/o Dades A/S  
Lyngby Hovedgade 4  
2800 Kgs. Lyngby  
CVR-nr.: 32271626  
Stiftelsesdato: 8. juni 2009  
Hjemsted: Lyngby-Taarbæk  
Regnskabsår: 1. januar 2023 - 31. december 2023

**Direktion**

Søren René Kristiansen

**Revisor**

Deloitte  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Weidekampsgade 6  
2300 København S  
CVR-nr.: 33963556

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 for SOEBORG EJENDOMME ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 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.

Kgs. Lyngby, den 8. februar 2024

### **Direktion**

Søren René Kristiansen  
Adm. direktør

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i SOEBORG EJENDOMME ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for SOEBORG EJENDOMME ApS for regnskabsåret 1. januar 2023 - 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 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". 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 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 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. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af 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 anvendte 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 herudover 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 8. februar 2024

### Deloitte

#### Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Tim Kjær-Hansen  
Statsautoriseret revisor  
mne23295

Rasmus Christiansen  
Statsautoriseret revisor  
mne50632

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at eje og drifte ejendommene Gladsaxevej 384-400 samt anden for koncernen relevant virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har sidste år omlagt regnskabsåret. Årsregnskabet for 2022 omfatter derfor 6 mdr. Sammenligningstallene er som følge heraf ikke sammenlignelige.

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 udviser et tab på t.kr. -51.763, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en balancesum på t.kr. 622.161, og en egenkapital på t.kr. 143.480.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter balancedagen ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for SOEBORG EJENDOMME ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B, med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Bestemmelserne i ÅRL § 37 stk. 5 anvendes, hvorfor bestemmelserne i IFRS 9 anvendes på finansielle forpligtelser. Dagsværdireguleringer af prioritetsgæld indregnes derfor i resultatopgørelsen som dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme.

### Præsentationsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner (t.kr.).

## Generelt

### 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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen, når levering har fundet sted. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget og måles til salgsværdien af det fastsatte vederlag.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.



## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder ejendomsomkostninger, lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger og salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

### Dagsværdiregulering af investeringsaktiver

Reguleringer af investeringsaktiver målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Urealiseret værdiregulering af finansielle gældsforpligtelser omfatter kursreguleringer til dagsværdi på balancedagen.

Gevinst og tab ved indfrielsen af finansielle gældsforpligtelser omfatter kursreguleringer mellem dagsværdi primo og det nominelle indfrielsesbeløb.

Realiserede og urealiserede værdireguleringer af finansielle gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme omfatter kursreguleringer til dagsværdi (ved indfrielse og på balancedagen).

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter bidrag til realkreditinstitutter, renteindtægter- og omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen national sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af DCF-modellen som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

Ved fastsættelsen af de forventede pengestrømme tages udgangspunkt i den enkelte ejendoms budgetterede pengestrømme for de kommende 10 år, inklusiv leje- og prisstigninger, samt en opgjort terminalværdi, der udtrykker værdien af de normaliserede pengestrømme, som ejendommen forventes at generere efter budgetperioden. De således opgjorte pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi ved anvendelse af en diskonteringsfaktor, som vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme inklusive forventet inflation.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

### Hensatte forpligtelser

#### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

#### Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

#### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under 'Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme'.

#### Anden gæld

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

#### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

## Resultatopgørelse

	Note	2023 t.kr.	01-07-22 - 31-12-22 t.kr.
Nettoomsætning		31.533	15.620
Andre driftsindtægter		107	0
Andre eksterne omkostninger		-4.450	-13.219
<b>Bruttoresultat</b>		<b>27.190</b>	<b>2.401</b>
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		-63.905	-21.879
<b>Driftsresultat</b>		<b>-36.715</b>	<b>-19.478</b>
Andre finansielle indtægter	1	6.935	12.736
Øvrige finansielle omkostninger	2	-37.330	-4.728
<b>Resultat før skat</b>		<b>-67.110</b>	<b>-11.470</b>
Skat af årets resultat	3	15.347	2.572
<b>Årets resultat</b>		<b>-51.763</b>	<b>-8.898</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-51.763	-8.898
<b>Resultatdisponering</b>		<b>-51.763</b>	<b>-8.898</b>

SOEBORG EJENDOMME ApS

Balance 31. december 2023

	Note	2023 t.kr.	2022 t.kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	4	569.649	633.062
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>569.649</b>	<b>633.062</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>569.649</b>	<b>633.062</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		5	80
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		50.146	80.461
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder		2.217	0
Andre tilgodehavender		58	622
Periodeafgrænsningsposter		86	12
<b>Tilgodehavender</b>		<b>52.512</b>	<b>81.175</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>52.512</b>	<b>81.175</b>
<b>Aktiver</b>		<b>622.161</b>	<b>714.237</b>

## Balance 31. december 2023

	Note	2023 t.kr.	2022 t.kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125	125
Overført resultat		143.355	195.118
<b>Egenkapital</b>		<b>143.480</b>	<b>195.243</b>
Hensættelser til udskudt skat		22.317	34.823
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>22.317</b>	<b>34.823</b>
Gæld til kreditinstitutter		441.931	442.663
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	8.088
Deposita		10.527	9.915
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>452.458</b>	<b>460.666</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	2.008	2.265
Modtagne forudbetalinger fra kunder		58	17
Leverandører af varer og tjenesteydelser		32	21
Selskabsskat til tilknyttede virksomheder		0	19.954
Anden gæld		1.808	1.248
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.906</b>	<b>23.505</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>456.364</b>	<b>484.171</b>
<b>Passiver</b>		<b>622.161</b>	<b>714.237</b>
Finansielle forpligtelser til dagsværdi (inkl. renter)	6		
Finansielle aktiver og forpligtelser	7		
Finansielle risici og instrumenter	8		
Eventualforpligtelser	9		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	10		
Ejerskab	11		
Nærtstående parter	12		

## Egenkapitalopgørelse

	<b>Virksomheds kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2023	125	195.118	195.243
Årets resultat	0	-51.763	-51.763
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b>125</b>	<b>143.355</b>	<b>143.480</b>

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

## Noter

	2023 t.kr.	01-07-22 - 31-12-22 t.kr.
<b>1. Andre finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	6.935	12.353
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	0	383
	<b>6.935</b>	<b>12.736</b>
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomhed	17.111	1.094
Andre finansielle omkostninger	19.176	3.634
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	1.043	0
	<b>37.330</b>	<b>4.728</b>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat	-2.216	4.121
Regulering eventualskat	3	0
Regulering skat tidligere år	-625	-185
Udskudt skat	-12.509	-6.508
	<b>-15.347</b>	<b>-2.572</b>

## Noter

	2023 t.kr.	2022 t.kr.
<b>4. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	545.849	545.849
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	492	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>546.341</b>	<b>545.849</b>
Dagsværdireguleringer primo	87.213	109.092
Årets reguleringer	-63.905	-21.879
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>23.308</b>	<b>87.213</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>569.649</b>	<b>633.062</b>

I ovenstående kostpris er der aktiveret renter for i alt 9 mio.kr.

Selskabets materielle anlægsaktiver består af to erhvervsejendomme på i alt 21.372 m2 beliggende i Gladsaxe. Investeringsejendommen er jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af DCF-modellen.

Investeringsejendommenes værdi fastsættes til dagsværdi på baggrund af en "discounted cash flow" værdiansættelsesmodel. Dagsværdien beregnes på baggrund af den tilbagediskonterede værdi af pengestrømme forudsat en pristalsregulering af indtægter, omkostninger og en inflation på 2%.

Ved værdiansættelsen er anvendt et vægtet afkastkrav på 4,55 % (3,94 % i H2 2022). En ændring på -0,25%-point i afkastkrav betyder ca. 33 mio.kr. i ændret markedsværdi og en ændring på +0,25%-point i afkastkrav betyder ca. -30 mio. kr. i ændret markedsværdi.

Herudover er der anvendt følgende væsentlige forudsætninger ved dagsværdimålingen:

- Der er i terminalåret forudsat, at omkostninger, vedligeholdelse mv. svarer til et gennemsnit af en 10 årig budgetperiode.

Investeringsejendommen er værdiansat på baggrund af en valuarvurdering fra en uafhængig erhvervsmægler.

## 5. Gældsforpligtelser

	Forfald inden for 1 år t.kr.	Forfald 2 - 5 år t.kr.	Forfald efter 5 år t.kr.
Gæld til kreditinstitutter	2.008	8.915	433.016
Deposita	0	0	10.527
	<b>2.008</b>	<b>8.915</b>	<b>443.543</b>



## Noter

**6. Finansielle forpligtelser til dagsværdi (inkl. renter)**

	Forfald inden for 1 år	Forfald 1 - 5 år	Forfald efter 5 år	Total
Gæld til kreditinstitutter	22.338	88.357	688.325	799.020
	<b>22.338</b>	<b>88.357</b>	<b>688.325</b>	<b>799.020</b>

Det er ikke praktisk muligt at udskille den del af værdireguleringen af selskabets gæld (som værdiansættes til dagsværdi), som vedrører ændring i selskabets egen kreditværdighed. Effekten skønnes ubetydelig, idet sikkerheden i ejendomsporteføljen i overvejende grad reducerer betydningen af selskabets kreditværdighed.

**7. Finansielle aktiver og forpligtelser**

Koncernens finansielle aktiver og forpligtelser, som måles til amortiseret kostpris, har kort restløbetid. Den regnskabsmæssige værdi svarer derfor i al væsentlighed til dagsværdien.

T.DKK	2023 t.kr.	2022 t.kr.
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	5	80
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	50.146	80.461
Andre tilgodehavender	58	622
<b>Tilgodehavender, der måles til amortiseret kostpris</b>	<b>50.209</b>	<b>81.163</b>
Langfristetgæld til kreditinstitutter	441.931	442.663
Kortfristet del af langfristet gæld til kreditinstitutter	2.008	2.265
<b>Finansielle forpligtelser til dagsværdi via resultatet</b>	<b>443.939</b>	<b>444.928</b>
Langfristetgæld til tilknyttede virksomheder	0	8.088
Deposita	10.527	9.915
Modtagne forudbetalinger fra kunder	58	17
Leverandører af varer og tjenesteydelser	32	21
Anden gæld	1.808	1.248
<b>Finansielle forpligtelser, der måles til amortiseret kostpris</b>	<b>12.425</b>	<b>19.289</b>

## Noter

### 8. Finansielle risici og instrumenter

Selskabets finansiering består af realkreditlån. Realkreditlån optages som annuitetslån eller stående lån med afdragsperioder på 3 mdr. og med rentebindingsperioder på op til 10 år. Realkreditlån kan som udgangspunkt kun opsiges af långiver i tilfælde af låntagers misligholdelse af lånet.

Dades A/S har på vegne af hele koncernen indgået aftaler om afdækning af renterisiko. Effekten heraf fordeles som koncerninterne indtægter eller omkostninger.

Kursrisikoen består i en påvirkning af kursværdien på låneporteføljen og renteaftaler ved renteændringer. Kursrisiko er påvirkning af resultat og egenkapital før skat.

Renterisikoen består i ændringer i cash flow, som skyldes ændringer i refinansieringsrenten på rentebærende gæld og finansielle instrumenter.

Likviditetsrisikoen består primært i ikke at kunne klare de løbende betalinger på realkreditlån og leverandørgæld samt i ikke at have tilstrækkelig med likvide midler til at foretage den nødvendige udvikling af koncernens ejendomme.

Selskabet har en stabil og solid ejerkreds og selskabets ultimative moderselskab genererer et betydeligt cash flow, hvilket medvirker til, at selskabet er rustet til at klare sig likviditetsmæssigt gennem en eventuel lavkonjunktur.

Rentetilpasning i T.DKK	I alt	0-1 år	2-5 år	>5 år	31.12.2023	31.12.2023
Finansielle gældsforpligtelser 31.12.2023	443.939	2.008	8.915	433.016		
Finansielle gældsforpligtelser 31.12.2022	444.928	2.265	9.738	432.925		
Forfaldsprofil i T.DKK						
Finansielle gældsforpligtelser 31.12.2023	799.020	22.338	88.357	688.325		
Finansielle gældsforpligtelser 31.12.2022	733.768	18.105	72.214	643.449		
Kursrisiko i T.DKK						
Renteændring					-1	1
Kursværdi af gæld					-207	-184
Kursrisiko i alt					-207	-184
Renterisiko i T.DKK						
Renteændring					-1	1
Realkreditlån					-2.255	2.255
Renterisiko i alt					-2.255	2.255

## Noter

### 9. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Novo Holdings A/S som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

### 10. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør t.kr. 569.649.

### 11. Ejerskab

Selskabet indgår i koncernregnskabet for Dades A/S for regnskabsåret 2023. Koncernregnskabet kan rekvireres på [www.dades.dk](http://www.dades.dk).

### 12. Nærtstående parter

Nærtstående parter med bestemmende indflydelse er:  
Dades Bolig ApS, Lyngby Hovedgade 4, 2800 Kgs. Lyngby

Ultimativ modervirksomhed er:  
Novo Holdings A/S, Tuborg Havnevej 19, 2900 Hellerup

Transaktioner:

Der oplyses alene om transaktioner med nærtstående parter der ikke er gennemført på markedsvilkår. Der er i dette regnskabsår ikke gennemført sådanne transaktioner.