

## **Leeward Holding A/S**

Hestkøvej 8  
3460 Birkerød

CVR-nr. 32 29 51 26

### **Årsrapport for 2023**

(14. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 2. juni 2024

---

Søren Hyldgaard  
dirigent

# Indholdsfortegnelse

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

## **Ledelsespåtegning**

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Leeward Holding A/S.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Birkerød, den 30. maj 2024

### **Direktion**

Søren Hyldgaard

### **Bestyrelse**

Søren Hyldgaard

Ellen Margrethe Skov Hyldgaard Børge Hyldgaard

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til kapitalejeren i Leeward Holding A/S

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Leeward Holding 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 revisoreres etiske adfærd (IESBA's 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. 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.

Hellerup, den 30. maj 2024

CVR-nr. 33 25 68 76



Søren Jonassen  
Statsautoriseret revisor  
mne18488

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Leeward Holding A/S Hestkøbvej 8 3460 Birkerød
	CVR-nr.: 32 29 51 26
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023
	Stiftet: 27. juli 2009
	Regnskabsår: 14. regnskabsår
	Hjemsted: Rudersdal
<b>Bestyrelse</b>	Søren Hyldgaard Ellen Margrethe Skov Hyldgaard Børge Hyldgaard
<b>Direktion</b>	Søren Hyldgaard
<b>Revision</b>	Crowe Statsautoriseret Revisionsinteressentskab v.m.b.a. Rygårds Allé 104 2900 Hellerup

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet i året har været investering, udlejning og administration af fast ejendom samt investering i værdipapirer.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på DKK 2.368.128, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på DKK 28.870.563.

Selskabet er i en god udvikling med 100% udlejningsdækning af fast ejendom. I 2022 investerede selskabet i fast ejendom i hovedstadsområdet, som har krævet større ekstraordinære gennemgribende renoveringer og først i 2023 færdiggjort. Samtlige ejendomme er udlejede. Selskabet lægger meget stor vægt på høj kundetilfredshed, hvorfor ejendommene altid skal fremstå ny istandsatte og funktionelle. F.eks. tilkøber selskabet altid altaner, når muligheden opstår. Selskabets direktion er aktiv deltagende i udviklingen af de dertil knyttede ejerforeninger som bl.a. bestyrelsesmedlemmer for flere ejerforeninger.

Ledelsen ønsker at styrke selskabets likviditet og forventer derfor kun at foretage enkelte nye ejendomsinvesteringer i 2024. Selskabets finansielle værdipapirer betragtes som et strategisk værn mod stigende markedsrenter.

Selskabet forventer fortsat stigende rentabilitet som følge af selskabets senere års mange energi- og investeringsaktiviteter og fortsatte fokus på lave driftsudgifter.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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



## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Leeward Holding A/S for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger 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 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 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 be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter fratrukket salgs- og direkte driftsomkostninger for perioden, samt andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Lejeindtægter måles til dagsværdien af det aftalte vederlag. Alle former for afgivne rabatter indregnes i omsætningen.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, som 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**

### **Materielle anlægsaktiver**

#### **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 anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

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

Ledelsen har vurderet, at det for indeværende år har været muligt at opgøre dagsværdien ved hjælp af sammenlignelige transaktioner på markedet, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af salgsværdien svarende til den forventede salgspris på investeringsejendomme.

Omkostninger, der tilhører en investeringsejendoms 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.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle aktiver, 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 "værdiregulering af investeringsaktiver".

## Anvendt regnskabspraksis

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

### Værdipapirer

Værdipapirer, der består af børsnoterede aktier, måles til dagsværdi på balancedagen.

### Egenkapital

#### Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### Selskabsskat og udskudt skat

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisation sværdi.

### Gældsforpligtelser

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

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til selskabsdeltagere og ledelse samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Omregning af fremmed valuta**

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutainstrumenter anvendes til sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes urealiserede værdireguleringer direkte på egenkapitalen i dagsværdireserven.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

## Resultatopgørelse

### 1. januar - 31. december 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> TDKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>2.134.206</b>	<b>1.761</b>
Personaleomkostninger	1	<u>-514.247</u>	<u>-263</u>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>1.619.959</b>	<b>1.498</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>2.196.230</u>	<u>-150</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>3.816.189</b>	<b>1.348</b>
Finansielle indtægter		252.923	2.426
Finansielle omkostninger		<u>-1.028.657</u>	<u>-1.290</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>3.040.455</b>	<b>2.484</b>
Skat af årets resultat	3	<u>-672.327</u>	<u>-555</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>2.368.128</u></b>	<b><u>1.929</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>2.368.128</u>	<u>1.929</u>
		<b><u>2.368.128</u></b>	<b><u>1.929</u></b>

## Balance pr. 31. december 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> TDKK
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	4	<u>79.714.726</u>	<u>76.866</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>79.714.726</b></u>	<u><b>76.866</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>79.714.726</b></u>	<u><b>76.866</b></u>
Andre tilgodehavender		<u>0</u>	<u>6</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>0</b></u>	<u><b>6</b></u>
Værdipapirer		<u>691.136</u>	<u>721</u>
<b>Værdipapirer</b>		<u><b>691.136</b></u>	<u><b>721</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>58.851</b></u>	<u><b>236</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>749.987</b></u>	<u><b>963</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>80.464.713</b></u></u>	<u><u><b>77.829</b></u></u>

## Balance pr. 31. december 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> TDKK
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		501.000	501
Overført resultat		28.369.563	26.002
<b>Egenkapital</b>		<b>28.870.563</b>	<b>26.503</b>
Hensættelse til udskudt skat		5.219.451	4.736
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>5.219.451</b>	<b>4.736</b>
Gæld til realkreditinstitutter		33.473.834	34.553
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>33.473.834</b>	<b>34.553</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	731.654	824
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		10.470.086	8.743
Selskabsskat		107.247	607
Anden gæld		864.252	1.027
Periodeafgrænsningsposter		727.626	836
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>12.900.865</b>	<b>12.037</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>46.374.699</b>	<b>46.590</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>80.464.713</b>	<b>77.829</b>
Oplysning om dagsværdi	2		
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Nærtstående parter og ejerforhold	8		

## Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	501.000	26.001.435	26.502.435
Årets resultat	0	2.368.128	2.368.128
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b>501.000</b>	<b>28.369.563</b>	<b>28.870.563</b>



## Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	TDKK
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Lønninger	506.655	262
Andre omkostninger til social sikring	<u>7.592</u>	<u>1</u>
	<u><b>514.247</b></u>	<u><b>263</b></u>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2 Oplysning om dagsværdi</b>		
<b>Værdipapirer</b>		
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	<u>101.788</u>	<u>28</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>691.136</u>	<u>721</u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	189.156	588
Årets udskudte skat	<u>483.171</u>	<u>-33</u>
	<u><b>672.327</b></u>	<u><b>555</b></u>

## Noter

### 4 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2023	55.336.920
Tilgang i årets løb	<u>653.027</u>
Kostpris 31. december 2023	<u>55.989.947</u>
Værdireguleringer 1. januar 2023	21.528.549
Årets værdireguleringer	<u>2.196.230</u>
Værdireguleringer 31. december 2023	<u>23.724.779</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b><u><u>79.714.726</u></u></b>

#### Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Af selskabets porteføljeejendomme består 88% af ejerlejligheder, der udlejes til private og 12% der udlejes til erhverv.

32% af den samlede værdi udgøres af ejendomme, der er centralt beliggende i København. Den resterende del udgøres af ejendomme, der alle ligger i Storkøbenhavn.

Ejendommene er optaget til dagsværdi med udgangspunkt i sammenlignelige handler i 2023.

Alle lejemål er fuldt udlejet ved udgangen af 2023.

Til brug for følsomhedsanalyse er der anvendt differentierede afkastkrav for ejendommene. Afkastkravene ligger i niveauet 3,25 % - 7,50 %, hvor de laveste afkastkrav vedrører ejendomme beliggende centralt i København og de højeste vedrører erhvervsudlejning.

Ved ændring af afkastkravene med 0,5% vil dagsværdierne blive påvirket med TDKK:

København: + 3.868 / - 2.966

Birkerød: + 5.053 / - 4.120

Erhverv: + 755 / - 652

## Noter

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2023	Gæld 31. december 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	34.550.973	33.473.834	731.654	30.427.343
	<b>34.550.973</b>	<b>33.473.834</b>	<b>731.654</b>	<b>30.427.343</b>

### 6 Eventualforpligtelser

Ingen.

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 34.205, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2023 udgør t.kr. 79.714.

### 8 Nærtstående parter og ejerforhold

Selskabet har optaget et lån hos hovedaktionæren på tkr. 10.470. Lånet er forrentet med en markedsrente på 1%.