

# Kong Georgs Vej 63 ApS

c/o Ejendomsgruppen Danmark ApS, Ringager 4D, st., 2605 Brøndby

CVR-nr. 32 78 34 49

## Årsrapport

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

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

---

Henrik Bøge Mikkelsen  
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	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Kong Georgs Vej 63 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.

Brøndby, den 2. maj 2024

### Direktion

Henrik Bøge Mikkelsen

### Bestyrelse

Allan Bøgelund Laursen  
Formand

Henrik Bøge Mikkelsen

Claus Rene Klostermann

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

## Til anpartshaverne i Kong Georgs Vej 63 ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Kong Georgs Vej 63 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 revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 regnskabsbrugerne 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.

Frederiksberg, den 2. maj 2024

### One Revision

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 39 09 02 79

Hans Grube

statsautoriseret revisor  
mne19760

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Kong Georgs Vej 63 ApS c/o Ejendomsgruppen Danmark ApS Ringager 4D, st. 2605 Brøndby
	CVR-nr.: 32 78 34 49
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Allan Bøgelund Laursen, Formand Henrik Bøge Mikkelsen Claus Rene Klostermann
<b>Direktion</b>	Henrik Bøge Mikkelsen
<b>Revision</b>	One Revision Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Roskildevej 39, 3. sal 2000 Frederiksberg
<b>Modervirksomhed</b>	Ejendomsselskabet HACM ApS

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af selskabets ejendom.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets investeringsejendomme måles i overensstemmelse med årsregnskabsloven og udviklingen i regnskabspraksis på området.

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom. Derudover har en ændring i omsætningen eller omkostningsbasen væsentlig betydning for værdien. For yderligere beskrivelse heraf henvises til note 5.

Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 3.261.220 kr. mod 3.158.027 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 2.317.816 kr. mod 4.196.792 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Kong Georgs Vej 63 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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, ejendommens driftsomkostninger samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Ejendommens driftsomkostninger indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendom

Dagsværdiregulering af investeringsejendom indeholder værdireguleringer af ejendom til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendom.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

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 (fuld fordeling).

### Balancen

#### Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet 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 en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

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 "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

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 "Værdireguleringer af investeringsejendomme".

#### Tilgodehavender

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

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende de 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

---

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder" eller "Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder".

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Kong Georgs Vej 63 ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af 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 til nettorealiseringsværdi.

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 nettorealiseringsværdi.

### 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. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>3.261.220</b>	<b>3.158.027</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendom	30.386	2.354.673
1 Personaleomkostninger	0	0
<b>Driftsresultat</b>	<b>3.291.606</b>	<b>5.512.700</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	74.648	279.198
2 Andre finansielle indtægter	8.091	0
3 Øvrige finansielle omkostninger	-402.786	-411.395
<b>Resultat før skat</b>	<b>2.971.559</b>	<b>5.380.503</b>
4 Skat af årets resultat	-653.743	-1.183.711
<b>Årets resultat</b>	<b>2.317.816</b>	<b>4.196.792</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	5.000.000
Overføres til overført resultat	2.317.816	0
Disponeret fra overført resultat	0	-803.208
<b>Disponeret i alt</b>	<b>2.317.816</b>	<b>4.196.792</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		
Note	2023	2022
<b>Anlægsaktiver</b>		
5 Investeringsejendomme	85.298.029	83.899.992
Materielle anlægsaktiver i alt	85.298.029	83.899.992
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>85.298.029</b>	<b>83.899.992</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	476.163	797.397
Andre tilgodehavender	1.800	37.540
Periodeafgrænsningsposter	31.457	31.827
Tilgodehavender i alt	509.420	866.764
Likvide beholdninger	1.103.867	408.179
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>1.613.287</b>	<b>1.274.943</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>86.911.316</b>	<b>85.174.935</b>

## Balance 31. december

<b>Passiver</b>		
Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	80.000	80.000
Overført resultat	46.694.305	44.376.489
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>46.774.305</b>	<b>44.456.489</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	9.192.851	9.188.193
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>9.192.851</b>	<b>9.188.193</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
6 Gæld til realkreditinstitutter	29.111.841	29.653.079
7 Deposita	250.364	230.695
Langfristede gældsforpligtelser i alt	29.362.205	29.883.774
Kortfristet del af langfristet gæld	550.662	623.099
Leverandører af varer og tjenesteydelser	117.110	120.189
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	649.085	665.076
Anden gæld	265.098	238.115
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.581.955	1.646.479
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>30.944.160</b>	<b>31.530.253</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>86.911.316</b>	<b>85.174.935</b>

8 Oplysninger om dagsværdi

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

10 Eventualposter

## Egenkapitalopgørelse

---

	Virksomhedskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	80.000	45.179.697	45.259.697
Årets overførte overskud eller underskud	0	-803.208	-803.208
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	5.000.000	5.000.000
Udloddet ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	-5.000.000	-5.000.000
Egenkapital 1. januar 2023	80.000	44.376.489	44.456.489
Årets overførte overskud eller underskud	0	2.317.816	2.317.816
	<b>80.000</b>	<b>46.694.305</b>	<b>46.774.305</b>

## Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>1. Personalemkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>2. Andre finansielle indtægter</b>		
Renter, pengeinstitutter	<u>8.091</u>	<u>0</u>
	<b><u>8.091</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>3. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	<u>402.786</u>	<u>411.395</u>
	<b><u>402.786</u></b>	<b><u>411.395</u></b>
<b>4. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	649.085	665.076
Årets regulering af udskudt skat	<u>4.658</u>	<u>518.635</u>
	<b><u>653.743</u></b>	<b><u>1.183.711</u></b>
	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
<b>5. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar	42.131.262	41.029.447
Tilgang i årets løb	<u>1.367.652</u>	<u>1.101.816</u>
<b>Kostpris 31. december</b>	<b><u>43.498.914</u></b>	<b><u>42.131.263</u></b>
Regulering til dagsværdi 1. januar	41.768.729	39.414.056
Årets regulering til dagsværdi	<u>30.386</u>	<u>2.354.673</u>
<b>Regulering til dagsværdi 31. december</b>	<b><u>41.799.115</u></b>	<b><u>41.768.729</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>85.298.029</u></b>	<b><u>83.899.992</u></b>

Selskabets investeringsejendomme består af en blandet benyttet ejendom på i alt 2.241 m<sup>2</sup> beliggende på Frederiksberg og samt 3 garager også beliggende på Frederiksberg. Alt er udlejet til den samme lejer.



## Noter

---

### 5. Investeringsejendomme (fortsat)

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser.

Den anvendte afkastmodel, som har været anvendt konsistent i mange år, indeholder følgende hovedelementer:

Aktuel lejeindtægt

+/- Reguleringer til lejen

- Vedligeholdelsesomkostninger

- Driftsomkostninger

- Administration

= Reguleret driftsresultat

/ Afkastprocent

= Bruttoværdi

- Fradrag for væsentlige renoveringsprojekter eller ombygninger mv.

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

Lejekontrakter er indgået på normale vilkår, og kan opsiges af lejer med op til 12 måneders varsel.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
Afkastkrav, bolig, beliggenhed (Frederiksberg) (%)	3,65%	3,50%
Normalindtjening	3.113.378	2.936.500
Ejendomme er fastsat til en gennemsnitlig værdi på (kr/m <sup>2</sup> )	38.062	37.439

Herudover er der anvendt følgende forudsætninger:

- Ejendommene beliggende Kong Georgsvej 65-67, Frederiksberg er det forudsat at nuværende udlejningsprocent på 100 % forbliver i det kommende regnskabsår, hvortil der foretages løbende huslejereguleringer i overnesstemmelse med indgåede lejekontrakter.
- Erhvervsjendommene Kong Georgsvej 65-67 forventes i kommende regnskabsår ikke at skulle gennemgå større renoveringsarbejder.

## Noter

### 5. Investeringsejendomme (fortsat)

#### Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 85.298 t.kr. pr. 31. december 2023. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,25 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med 5.468 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,25 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 6.272 t.kr.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op og nedadgående retning.

Afkast %	Værdi af ejendomsportefølje	Regnskabsmæssig værdi	Regulering
3,90%	79.830.206	85.298.029	-5.467.823
3,40%	91.569.943	85.298.029	6.271.914
		<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>

### 6. Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i alt	29.662.503	30.276.178
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-550.662</u>	<u>-623.099</u>
	<b><u>29.111.841</u></b>	<b><u>29.653.079</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>27.500.957</u>	<u>28.000.003</u>

### 7. Deposita

Deposita i alt	250.364	230.695
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Deposita i alt</b>	<b><u>250.364</u></b>	<b><u>230.695</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>0</u>

### 8. Oplysninger om dagsværdi

	<u>Investerings- ejendom</u>
Dagsværdi 31. december	85.298.029
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>30.385</u>

### 9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 29.663 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme på 32.500 t.kr., hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 85.298 t.kr.

Til sikkerhed for søsterselskabet Husumgade 22-24 ApS's realkreditlån hos Jyske Realkredit, er der afgivet selvskyldnerkaution på 10.180 t.kr.

Til sikkerhed for søsterselskabet Svanevej 14-16 ApS's realkreditlån hos Jyske Realkredit, er der afgivet selvskyldnerkaution på 15.000 t.kr.

### 10. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Ejendomsselskabet HACM ApS, CVR-nr. 29685827, som er administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

# 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.”

## Allan Bøgelund Laursen

Bestyrelsesformand

Serienummer: 6cc90571-32f6-4ea4-971f-5e065a75c90d

IP: 2.131.xxx.xxx

2024-05-02 11:10:54 UTC



## Henrik Bøge Mikkelsen

Direktør

Serienummer: da5e0f5d-e352-45f5-b75a-c0aed9b9c575

IP: 87.52.xxx.xxx

2024-05-02 11:29:09 UTC



## Henrik Bøge Mikkelsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: da5e0f5d-e352-45f5-b75a-c0aed9b9c575

IP: 87.52.xxx.xxx

2024-05-02 11:29:09 UTC



## Navnet er skjult (CPR valideret)

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 4ecdab49-9121-449d-b18a-b701ba772fd4

IP: 94.127.xxx.xxx

2024-05-06 11:09:31 UTC



## Hans Christian Grube

Statsautoriseret revisor

Serienummer: d312e2d7-475f-483d-a21b-f17bd77ab970

IP: 2.108.xxx.xxx

2024-05-06 13:58:14 UTC



## Henrik Bøge Mikkelsen

Dirigent

Serienummer: da5e0f5d-e352-45f5-b75a-c0aed9b9c575

IP: 87.52.xxx.xxx

2024-05-07 04:54:12 UTC



Penneo dokumentnøgle: EAAFT-DOLBY-00EEO-M7HYO-NQDSM-ZP5H0

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**