



Tlf.: 89 30 78 00
aarhus@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Kystvejen 29
DK-8000 Aarhus C
CVR-nr. 20 22 26 70

HASLEVGADE APS

C/O 34466 NEWSEC PAM DENMARK A/S, SKANDERBORGVEJ 277 1., 8260 VIBY J

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 10. april 2024

Jeppe Engsig

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Haslevgade ApS c/o 34466 Newsec PAM Denmark A/S, Skanderborgvej 277 1. 8260 Viby J
	CVR-nr.: 36 94 19 52 Stiftet: 30. juni 2015 Kommune: Aarhus Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Henning Frost Studsgaard, formand Søren Dalgaard Flemming Hvejsel
Direktion	Peter Krogsgaard Jørgensen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kystvejen 29 8000 Aarhus C

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Haslevgade 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 - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 9. april 2024

Direktion:

Peter Krogsgaard Jørgensen

Bestyrelse:

Henning Frost Studsgaard
Formand

Søren Dalgaard

Flemming Hvejsel

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejeren i Haslevgade ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Haslevgade ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

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

- 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

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.

Aarhus, den 9. april 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Ulrik Moeslund Olsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne35407

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har generet et positivt driftsresultat på 3.962 t.kr. hvilket af ledelsen anses som værende tilfredsstillende.

Årets resultat ender på et underskud på 24.583 t.kr. primært grundet en negativ dagsværdiregulering af ejendommen på 32.937 t.kr. Dagsværdireguleringen anser ledelsen som forventet henset til makroøkonomiske forhold der har forøget det anvendte afkastkrav.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2023 kr.	2022 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		3.962.003	5.065.298
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-32.936.665	2.329.791
DRIFTSRESULTAT		-28.974.662	7.395.089
Andre finansielle indtægter.....		120.763	9.786
Andre finansielle omkostninger.....	1	-2.662.608	-710.945
RESULTAT FØR SKAT		-31.516.507	6.693.930
Skat af årets resultat.....	2	6.933.632	-1.472.665
ÅRETS RESULTAT		-24.582.875	5.221.265
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		200.000	3.596.223
Overført resultat.....		-24.782.875	1.625.042
I ALT		-24.582.875	5.221.265

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsejendomme.....		117.437.578	150.374.243
Materielle anlægsaktiver.....	3	117.437.578	150.374.243
ANLÆGSAKTIVER.....		117.437.578	150.374.243
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		56.513	266.904
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		638.722	1.596.223
Andre tilgodehavender.....		206.622	5.384
Periodeafgrænsningsposter.....		37.868	34.181
Tilgodehavender.....		939.725	1.902.692
Likvide beholdninger.....		2.445.709	5.197.512
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		3.385.434	7.100.204
AKTIVER.....		120.823.012	157.474.447
PASSIVER			
Anpartskapital.....		50.000	50.000
Overført resultat.....		37.810.295	62.593.170
Forslag til udbytte.....		200.000	3.596.223
EGENKAPITAL.....		38.060.295	66.239.393
Hensættelse til udskudt skat.....		8.387.006	15.634.295
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		8.387.006	15.634.295
Gæld til realkreditinstitutter.....		70.099.884	71.027.002
Anden gæld.....		2.203.257	1.974.012
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	72.303.141	73.001.014
Prioritetsgæld.....		956.754	1.018.052
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		190.557	130.486
Selskabsskat.....		313.657	961.128
Anden gæld.....		611.602	490.079
Kortfristede gældsforpligtelser.....		2.072.570	2.599.745
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		74.375.711	75.600.759
PASSIVER.....		120.823.012	157.474.447
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Overført resultat	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	50.000	62.593.170	3.596.223	66.239.393
Forslag til resultatdisponering.....		-24.782.875	200.000	-24.582.875
Transaktioner med ejere				
Ordinært udbytte.....			-3.596.223	-3.596.223
Egenkapital 31. december 2023.....	50.000	37.810.295	200.000	38.060.295

NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note
Andre finansielle omkostninger			1
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	2.662.608	710.945	
	2.662.608	710.945	
Skat af årets resultat			2
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	313.657	961.128	
Regulering af udskudt skat.....	-7.247.289	511.537	
	-6.933.632	1.472.665	
Materielle anlægsaktiver			3
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2023.....		79.298.521	
Kostpris 31. december 2023.....		79.298.521	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2023.....		71.075.722	
Årets værdireguleringer.....		-32.936.665	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2023.....		38.139.057	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....		117.437.578	

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

	Boligejendom
Dagsværdi 31. december 2023.....	117.437.578
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	-32.936.665

Dagsværdi for investeringsejendom

Ejendommen er boligejendom. Ejendommen er nyopført og færdigbygget i 2018 og er beliggende 2630 Taastrup.

Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Det gennemsnitlige driftsafkast vurderes at udgøre 5.476 tkr., hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje på 7.118 tkr. svarende til 1.626 kr. pr. kvadratmeter, årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 1.642 tkr. samt en udlejningsprocent på 98,7 %.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 4,75 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 4,75 % vurderes at svare til det generelle afkastkrav for tilsvarende nyere boligejendomme i 2630 Taastrup.

Modtagne normale deposita og normal forudbetalt leje opgjort til 2.326 tkr. indgår i dagsværdien.

NOTER

	Note
Materielle anlægsaktiver (fortsat)	3

Langfristede gældsforpligtelser				4
	31/12 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2022 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	71.056.638	956.754	67.421.081	72.045.054
Anden gæld.....	2.203.257	0	0	1.974.012
Periodeafgrænsningsposter.....	0	0	2.388.014	0
	73.259.895	956.754	69.809.095	74.019.066

Den langfristede gældsforpligtelse består af modtaget huslejedeposita og forudbetalt leje og prioritetsgæld.

Anden gæld består af huslejedeposita og forudbetalt leje. Eventuelle tilbagebetalinger af huslejedeposita og forudbetalt leje ved fraflytning modsvares stort set af nye indbetalinger ved indflytninger i det samme lejemål. Derfor er der ikke opgjort en andel af gælden som kortfristet. Det forventes med samme begrundelse, at restgælden om 5 år er stort set den samme reguleret med pristalsreguleringen.

Eventualposter mv.	5
---------------------------	----------

Eventualforpligtelser

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution på 65.000 tkr. overfor moderselskabet Metropoli II A/S og søsterselskabernes PB Invest I ApS, Rødovre Karreen ApS og Parmagade 6 ApS' bankforbindelse. Gælden for moderselskabet er 0 tkr., for de øvrige selskaber er gælden 0 tkr.

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 eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Koncenton Metropoli II A/S, der er administrationselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6
--	----------

Til sikkerhed for prioritetsgæld på 71.057 tkr. er der tinglyst pant på 77.939 tkr. med pant i ejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 117.438 tkr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter er tinglyst ejerpantebrev på 8.600 tkr. med pant i ejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 117.438 tkr. Selskabets gæld til pengeinstitutter udgør 0 tkr. Ejerpantebrevet ligger tillige til sikkerhed for Parmagade 6 ApS' og PB Invest I ApS' gæld til pengeinstitutter. Parmagade 6 ApS' og PB Invest I ApS' gæld til pengeinstitutter udgør 0 tkr.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Haslevgade ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler mv.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab 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.

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.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Skyldig skat 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 samt for betalte acontoskatter.

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. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles 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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.