

## **Allerød City ApS**

Meldahls­gade 5, 1. sal  
1613 København V

CVR-nr. 37 85 11 08

**Årsrapport for perioden**  
**1. januar til 31. december 2023**  
(7. regnskabsår)

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

---

Jesper Vissing  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

|  | <b>Side</b> |
|--|-------------|
| <b>Påtegninger</b>                         |             |
| Ledelsespåtegning                          | 2           |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 3           |
| <br>                                       |             |
| <b>Ledelsesberetning</b>                   |             |
| Selskabsoplysninger                        | 6           |
| Ledelsesberetning                          | 7           |
| <br>                                       |             |
| <b>Årsregnskab</b>                         |             |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december | 8           |
| Balance 31. december                       | 9           |
| Egenkapitalopgørelse                       | 11          |
| Anvendt regnskabspraksis                   | 12          |
| Noter                                      | 12          |

## Ledespåtegning

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

København, den 1. maj 2024

### Direktion

Jesper Vissing  
direktør

### Bestyrelse

Jeppe Schønfeld  
formand

Per Asmund Christensen  
næstformand

Jesper Vissing

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### *Til kapitalejeren i Allerød City ApS*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Allerød City ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder 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'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 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### 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.

Frederiksberg, den 1. maj 2024

**Revisionsfirmaet Albrechtsen**  
**Statsautoriseret Revisionsaktieselskab**  
CVR-nr. 77 92 64 10

Bjarne Albrechtsen  
statsautoriseret revisor  
mne12177

## Selskabsoplysninger

|                   |   |
|-------------------|---|
| <b>Selskabet</b>  | Allerød City ApS<br>Meldahls­gade 5, 1. sal<br>1613 København V   |
|                   | CVR-nr.: 37 85 11 08  |
|                   | Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023   |
|                   | Stiftet: 1. juli 2016   |
|                   | Regnskabsår: 7. regnskabsår   |
|                   | Hjemsted: København   |
| <b>Bestyrelse</b> | Jeppe Schønfeld, formand<br>Per Asmund Christensen, næstformand<br>Jesper Vissing                                 |
| <b>Direktion</b>  | Jesper Vissing, direktør  |
| <b>Revision</b>   | Revisionsfirmaet Albrechtsen<br>Statsautoriseret Revisionsaktieselskab<br>Lindevangs Allé 4<br>2000 Frederiksberg |

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabet er beskæftiget indenfor investering og udlejning af fast ejendom samt hermed beslægtede aktiviteter.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Opgørelsen er baseret på baggrund af ejendommens net-tolejeindtægter kapitaliseret med et individuelt fastsat forrentningskrav afhængig af ejendommens beliggenhed og stand. Opgørelsen er efter sin natur behæftet med usikkerhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på DKK 19.222.566, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på DKK 96.814.879.

Årets resultat anses for tilfredsstillende og i overensstemmelse med ledelsens forventninger.

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

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

### Virksomhedens forventede udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer

Ledelsen forventer et positivt resultat for det kommende regnskabsår.



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

|  | Note | 2023<br>DKK       | 2022<br>DKK       |
|--|------|-------------------|-------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                                       |      | <b>6.301.331</b>  | <b>6.074.755</b>  |
| Værdiregulering af investeringsaktiver indregnet til dagsværdi | 2    | 20.350.000        | -250.000          |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>                         |      | <b>26.651.331</b> | <b>5.824.755</b>  |
| Finansielle indtægter  |      | 0                 | 10.542.219        |
| Finansielle omkostninger                                       |      | -2.009.351        | -1.239.217        |
| <b>Resultat før skat</b>                                       |      | <b>24.641.980</b> | <b>15.127.757</b> |
| Skat af årets resultat   | 3    | -5.419.414        | -3.329.238        |
| <b>Årets resultat</b>  |      | <b>19.222.566</b> | <b>11.798.519</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>                         |      |                   |                   |
| Foreslået udbytte  |      | 3.000.000         | 0                 |
| Overført resultat  |      | 16.222.566        | 11.798.519        |
|  |      | <b>19.222.566</b> | <b>11.798.519</b> |

## Balance 31. december

|   | Note | 2023<br>DKK        | 2022<br>DKK        |
|---|------|--------------------|--------------------|
| <b>Aktiver</b>                              |      |                    |                    |
| Investeringsejendomme                       | 4    | 175.100.000        | 154.750.000        |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>             |      | <b>175.100.000</b> | <b>154.750.000</b> |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>                  |      | <b>175.100.000</b> | <b>154.750.000</b> |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser |      | 0                  | 26.927             |
| Andre tilgodehavender                       |      | 18.750             | 151.843            |
| Periodeafgrænsningsposter                   |      | 72.292             | 105.828            |
| <b>Tilgodehavender</b>                      |      | <b>91.042</b>      | <b>284.598</b>     |
| <b>Likvide beholdninger</b>                 |      | <b>74.919</b>      | <b>657.833</b>     |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>              |      | <b>165.961</b>     | <b>942.431</b>     |
| <b>Aktiver i alt</b>                        |      | <b>175.265.961</b> | <b>155.692.431</b> |

## Balance 31. december

|  | Note | 2023<br>DKK        | 2022<br>DKK        |
|--|------|--------------------|--------------------|
| <b>Passiver</b>                                    |      |                    |                    |
| Virksomhedskapital                                 |      | 20.500.000         | 20.500.000         |
| Overkurs ved emission                              |      | 700.000            | 700.000            |
| Overført resultat                                  |      | 72.614.879         | 56.392.313         |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret                |      | 3.000.000          | 0                  |
| <b>Egenkapital</b>                                 |      | <b>96.814.879</b>  | <b>77.592.313</b>  |
| Hensættelse til udskudt skat                       |      | 20.790.488         | 15.838.640         |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>                |      | <b>20.790.488</b>  | <b>15.838.640</b>  |
| Gæld til realkreditinstitutter                     |      | 51.408.310         | 52.276.802         |
| Deposita   |      | 977.965            | 932.770            |
| Modtagne forudbetalinger                           |      | 901.730            | 896.570            |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>             | 5    | <b>53.288.005</b>  | <b>54.106.142</b>  |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 5    | 966.381            | 1.050.000          |
| Modtagne forudbetalinger fra lejere                |      | 0                  | 91.633             |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser           |      | 172.601            | 559.456            |
| Selskabsskat                                       |      | 247.566            | 2.811.390          |
| Anden gæld   |      | 2.773.556          | 3.642.857          |
| Periodeafgrænsningsposter                          |      | 212.485            | 0                  |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>             |      | <b>4.372.589</b>   | <b>8.155.336</b>   |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                    |      | <b>57.660.594</b>  | <b>62.261.478</b>  |
| <b>Passiver i alt</b>                              |      | <b>175.265.961</b> | <b>155.692.431</b> |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser              | 6    |                    |                    |

## Egenkapitalopgørelse

|                                      | Virksomheds-<br>kapital | Overkurs ved<br>emission | Overført re-<br>sultat | Foreslået ud-<br>bytte for regn-<br>skabsåret | I alt             |
|--------------------------------------|-------------------------|--------------------------|------------------------|---|-------------------|
| Egenkapital 1. januar 2023           | 20.500.000              | 700.000                  | 56.392.313             | 0   | 77.592.313        |
| Årets resultat                       | 0                       | 0                        | 16.222.566             | 3.000.000                                     | 19.222.566        |
| <b>Egenkapital 31. december 2023</b> | <b>20.500.000</b>       | <b>700.000</b>           | <b>72.614.879</b>      | <b>3.000.000</b>                              | <b>96.814.879</b> |

## Noter

### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Allerød City ApS 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.

Årsrapporten for 2023 er aflagt i DKK

#### 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 er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

## Noter

### 1 Anvendt regnskabspraksis

#### Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen under hensynstagen til korrekt periodisering. Anden omsætning indregnes på tidspunktet for levering og risikoens overgang, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt. Omsætningen opgøres efter fradrag af moms, afgifter og rabatter.

#### Ejendomsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., idet omfang omkostningerne ikke afholdes af lejerne.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

#### Ejendomsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., idet omfang omkostningerne ikke afholdes af lejerne.

#### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

#### 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 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

## Noter

### 1 Anvendt regnskabspraksis

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

#### **Investeringsjendomme**

Investeringsjendomme 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.

Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi ved regulering af regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedskrivning over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en afkastbaseret model, der tager udgangspunkt i markedets krav til afkast. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

#### **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.

#### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

#### **Egenkapital**

##### **Udbytte**

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

## Noter

### 1 Anvendt regnskabspraksis

#### 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 samt for betalte acontoskatter.

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 netto realisationsværdi.

#### 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 netto provenuet 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 leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.



## Noter

|   | <u>2023</u>              | <u>2022</u>             |
|---|--------------------------|-------------------------|
|   | DKK                      | DKK                     |
| <b>2 Værdiregulering af investeringsaktiver indregnet til dagsværdi</b> |                          |                         |
| Værdiregulering af investeringsejendomme                                | <u>20.350.000</u>        | <u>-250.000</u>         |
| <b>Værdiregulering investeringsejendomme</b>                            | <u><b>20.350.000</b></u> | <u><b>-250.000</b></u>  |
|   | <u><b>20.350.000</b></u> | <u><b>-250.000</b></u>  |
| <b>3 Skat af årets resultat</b>   |                          |                         |
| Årets aktuelle skat   | 467.566                  | 2.909.390               |
| Regulering af udskudt skat  | <u>4.951.848</u>         | <u>419.848</u>          |
|   | <u><b>5.419.414</b></u>  | <u><b>3.329.238</b></u> |

## Noter

### 4 Materielle anlægsaktiver

|  | Investe-<br>ringsejendom-<br>me |
|--|---------------------------------|
| Kostpris 1. januar 2023                        | 95.689.410                      |
| Tilgang i årets løb                            | 0                               |
| Kostpris 31. december 2023                     | 95.689.410                      |
| Værdireguleringer 1. januar 2023               | 59.060.590                      |
| Årets værdiregulering                          | 20.350.000                      |
| Værdireguleringer 31. december 2023            | 79.410.590                      |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b> | <b>175.100.000</b>              |

Investerings ejendommene indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

#### Opgørelse af dagsværdi:

Dagsværdien af investeringsejendommene er opgjort for hver enkel ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et "normaliseret" driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

#### Centrale forudsætninger for den opgjorte værdi:

Dagsværdien er baseret på det forventede normaliserede driftsresultat pr. ejendom og et skønnet afkastkrav for selskabets erhvervs ejendomme på 5,1% (5% i 2022). Selskabets boligejendomme er baseret på aktuelle kvadratmeterpriser i markedet. Værdiansættelsen for selskabets erhvervs- og boligejendomme er herudover vurderet i forhold til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakten. Værdiansættelsen vil dog altid være en konkret vurdering, og vurderingen er derfor behæftet med usikkerhed.

Der er ikke anvendt eksterne vurderingsmænd ved fastsættelsen af dagsværdien.

#### Følsomhedsanalyse:

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør kr. 175.100.000 pr. 31. december 2023 (kr. 154.750.000 i 2022). Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav i forhold til ejendommens værdi kan illustreres således:

En stigning i afkastkravet på 0,25%-point vil medføre et fald i dagsværdien på ejendommene på -9,7 mio. kr. Et fald i afkastkravet på 0,25%-point vil medføre en stigning i dagsværdien på ejendommene på +13 mio. kr.

## Noter

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

|                                | Gæld<br>1. januar 2023 | Gæld<br>31. december<br>2023 | Afdrag<br>næste år | Restgæld<br>efter 5 år |
|--------------------------------|------------------------|------------------------------|--------------------|------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 53.326.802             | 52.374.691                   | 966.381            | 47.063.708             |
| Deposita                       | 932.770                | 977.965                      | 0                  | 0                      |
| Modtagne forudbetalinger       | 896.570                | 901.730                      | 0                  | 0                      |
|                                | <b>55.156.142</b>      | <b>54.254.386</b>            | <b>966.381</b>     | <b>47.063.708</b>      |

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på t.kr. 52.375, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør t.kr. 175.100. Pantet udgør t.kr. 106,4.

Selskabet har tillige stillet sikkerhed for ejerforening i form af pant i selskabets investeringsejendom. Pantet udgør t.kr. 57.

# 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.”

## Navnet er skjult

### Bestyrelsesformand

Serienummer: 0aa388a4-9df4-4cbe-896d-0e97b0777657

IP: 5.32.xxx.xxx

2024-05-02 12:58:08 UTC



## Jesper Vissing

### Direktør

Serienummer: f2575928-9c32-4620-bad4-c0b5a5751619

IP: 87.49.xxx.xxx

2024-05-02 13:05:47 UTC



## Jesper Vissing

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: f2575928-9c32-4620-bad4-c0b5a5751619

IP: 87.49.xxx.xxx

2024-05-02 13:05:47 UTC



## Per Asmund Christensen

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 2d9bf683-9004-4967-84fc-eab08b08199e

IP: 212.237.xxx.xxx

2024-05-04 14:25:20 UTC



## Bjarne Albrechtsen

### REVISIONSFIRMAET ALBRECHTSEN STATSATORISERET

### REVISIONSAKTIESELSKAB CVR: 77926410

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: Revisionsfirmaet Albrechtsen Statsautor...

Serienummer: 0105205a-d3c3-47d7-8ac7-c64188a61457

IP: 94.137.xxx.xxx

2024-05-04 15:02:01 UTC



## Jesper Vissing

### Dirigent

Serienummer: f2575928-9c32-4620-bad4-c0b5a5751619

IP: 87.49.xxx.xxx

2024-05-04 16:10:53 UTC



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**