

## **Artha Rungsted Husene A/S**

Strandvejen 58, 3.  
2900 Hellerup

CVR-nr. 40641335

### **Årsrapport 2023**

1. januar 2023 - 31. december 2023

Fremlagt og godkendt på ordinær  
generalforsamling, den 14. juni 2024

---

Klaus Thorsten Wollesen Lund  
*Dirigent*

# Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Resultatdisponering	10
Aktiver	11
Passiver	12
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

# Selskabsoplysninger

## Selskab

Artha Rungsted Husene A/S  
Strandvejen 58, 3.  
2900 Hellerup

CVR-nr.: 40641335

## Direktion

Kristoffer Emil Eriksen

## Bestyrelse

Jan Severin Sølbæk  
Kim Holm  
Klaus Thorsten Wollesen Lund

## Revisor

inforevision  
statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Buddingevej 312  
2860 Søborg  
CVR-nr. 19263096

Sten Pedersen, statsautoriseret revisor

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at investere i boligudlejningsejendomme.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet af selskabets aktiviteter udviste i regnskabsåret et resultat på DKK -11.197.394 mod DKK -2.977.536 sidste år. Egenkapitalen udgjorde på balancedagen DKK 13.834.812.

Årets resultat er inklusiv negativ værdireguleringer af investeringsejendomme med 4,5 mio. DKK. Selskabetsinvesteringsejendom er optaget i regnskabet til en samlet værdi på 62,3 mio DKK.

Selskabet vil i 2024 gennemføre udbedring af en række skader, som forventes at være forsikringsdækkede. Forsikrings-selskabet har imidlertid nægtet dækning, og der kører derfor en syn og skøn sag pr. årsskiftet. Da der endnu ikke foreligger en afgørelse på sagen, afsættes der til ½ af omkostningerne til udbedring i årsrapporten.

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2023 - 31. december 2023 for Artha Rungsted Husene 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 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 11. juni 2024

## I direktionen

---

Kristoffer Emil Eriksen  
*Direktør*

## I bestyrelsen

---

Jan Severin Sølbæk  
*Formand*

---

Kim Holm  
*Bestyrelsesmedlem*

---

Klaus Thorsten Wollesen Lund  
*Bestyrelsesmedlem*

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til aktionærerne i Artha Rungsted Husene A/S

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Artha Rungsted Husene A/S for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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

### Grundlag for konklusion

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning, fortsat

- 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.

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.

Søborg, den 11. juni 2024

inforevision

Statsautoriseret revisionsaktieselskab

CVR-nr. 19263096

---

Sten Pedersen

Statsautoriseret revisor

mne23408

# Anvendt regnskabspraksis

## Information om regnskabsklasse

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med dansk regnskabslovgivning samt almindeligt anerkendt regnskabspraksis.

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens Regnskabsklasse B.

Der er tilvalgt enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

## Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægterne indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. I resultatopgørelsen indregnes endvidere alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Som målevaluta benyttes Danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

## Valutaomregning

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs eller en tilnærmet standardkurs. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta er indregnet til balancedagens kurs. Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

Realiserede og urealiserede valutakursfortjenester og -tab er indregnet i resultatopgørelsen under andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger.



# Anvendt regnskabspraksis, fortsat

## Resultatopgørelsen

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

## Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste/-tab omfatter "lejeindtægter", "Ejendomsomkostninger" og "eksterne omkostninger".

## Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme indeholder årets indtægter ved udlejning af ejendomme. Hertil kommer opkrævede bidrag til dækning af fællesomkostninger.

## Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter de til ejendomsdriften direkte henførbare omkostninger, og omfatter blandt andet de for året ikke fordelte ejendomsskatter, reparationer og vedligeholdelse på ejendommene samt egenandel af varme, vand og elektricitet samt andre forbrugsafhængige omkostninger.

## Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger.

## Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder tab ved salg af anlægsaktiver.

## Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen, samt fortjeneste eller tab ved salg.

## Øvrige finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Øvrige finansielle omkostninger omfatter renter og låneomkostninger til straksfradrag.

## Skat af årets resultat

Skat af årets resultat udgør 22% af det regnskabsmæssige resultat korrigeret for ikke indkomstskattepligtige og ikke fradragsberettigede poster.

Skat af årets resultat er sammensat af den forventede skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for årets forskydning i udskudt skat og eventuelle korrektioner til tidligere års skatter. Ændring i udskudt skat som følge af ændring i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Skat af årets resultat 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.

Selskabet er omfattet af acontoskatteordningen. Rentegodtgørelse og rentetillæg er indregnet under henholdsvis andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger.

# Anvendt regnskabspraksis, fortsat

## Balancen

Balancen er opstillet i kontoform.

## Aktiver

### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme omfatter ejendomme, som besiddes med henblik på at opnå afkast af den investerede kapital samt en eventuel kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsjendomme indregnes i balancen, når alle væsentlige fordele og risici er overgået til selskabet.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, som omfatter købsprisen med tillæg af direkte tilknyttede omkostninger.

Afholdte omkostninger, der tilfører investeringsjendommene nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, herunder ombygninger, tillægges ligeledes kostprisen som en forbedring.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til skønnet dagsværdi opgjort med udgangspunkt i ejendommens nettoafkast og en forrentningsprocent baseret på en individuel vurdering af den enkelte type ejendom.

Som følge af at ejendommene er vurderet til skøn af dagsværdien foretages der ikke afskrivninger på disse.

Ændringerne i den skønnede dagsværdi føres i resultatopgørelsen under dagsværdiregulering af investeringsjendomme.

Fortjeneste eller tab ved salg eller udrangering er medtaget i resultatopgørelsen under dagsværdiregulering af investeringsjendomme, og udgør forskellen mellem nettosalgsprisen fratrukket den regnskabsmæssige værdi (dagsværdi) på den seneste balancedag før afhændelsen af ejendommen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering.

# Anvendt regnskabspraksis, fortsat

## Passiver

### Egenkapital

Nedsættelser af aktiekapitalen indregnes direkte på egenkapitalen med fradrag af tilhørende transaktionsomkostninger.

### Hensættelser til udskudt skat og selskabsskat

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode. Der er hensat til udskudt skat med 22% af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, og under hensyntagen til den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud indgår i opgørelsen af den udskudte skat, såfremt det er sandsynligt, at underskuddene kan udnyttes. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudte skatteaktiver som ikke forventes udnyttet inden for en kortere årrække, er noteoplyst under eventualaktiver.

Selskabsskat, vedrørende regnskabsåret, som ikke er afregnet på balancedagen, klassificeres som selskabsskat under enten tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

### Andre hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes, når der foreligger en retlig eller faktisk forpligtelse opstået som følge af en begivenhed, som er indtrådt inden balancedagen, og det er sandsynligt, at indfrielsen af forpligtelsen vil medføre et forbrug af ressourcer. Hensatte forpligtelser måles til kapitalværdi.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger og andre omkostninger direkte foranlediget af lånefremskaffelsen. I de efterfølgende år måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliseret værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

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 transaktionsomkostninger og kursregulering på optagelsestidspunktet.

Kortfristede gældsforpligtelser er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

## Resultatopgørelse

	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
		DKK	DKK
<b>Bruttotab</b>		<b>-5.591.481</b>	<b>583.425</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-4.484.000	-3.791.370
Andre driftsomkostninger		-146.864	0
<b>Resultat af primær drift</b>		<b>-10.222.345</b>	<b>-3.207.945</b>
Finansielle omkostninger		-1.096.953	-609.409
<b>Resultat før skat</b>		<b>-11.319.298</b>	<b>-3.817.354</b>
Skat af årets resultat	1	121.904	839.818
<b>Årets resultat</b>		<b>-11.197.394</b>	<b>-2.977.536</b>

## Resultatdisponering

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK
Årets resultat foreslås disponeret således:		
Overført til overført resultat	-11.197.394	-2.977.536
<b>Årets resultat</b>	<b>-11.197.394</b>	<b>-2.977.536</b>

# Aktiver

	<u>Note</u>	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
		DKK	DKK
Investeringsejendomme	3	62.267.000	66.751.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2, 5	<b>62.267.000</b>	<b>66.751.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>62.267.000</b>	<b>66.751.000</b>
Andre tilgodehavender		8.210	349.105
<b>Tilgodehavender</b>		<b>8.210</b>	<b>349.105</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>8.210</b>	<b>349.105</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>62.275.210</b>	<b>67.100.105</b>

# Passiver

	<b>Note</b>	<b>31-12-2023</b>	<b>31-12-2022</b>
		DKK	DKK
Virksomhedskapital		24.600.000	24.600.000
Overført resultat		-10.765.188	432.206
<b>Egenkapital</b>		<b>13.834.812</b>	<b>25.032.206</b>
Hensættelser til udskudt skat	1	0	121.904
Andre hensatte forpligtelser		5.351.820	1.000.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>5.351.820</b>	<b>1.121.904</b>
Gæld til realkreditinstitutter		37.479.853	38.312.473
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>37.479.853</b>	<b>38.312.473</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		837.068	828.435
Gæld til kreditinstitutter		2.198.103	1.062.064
Leverandører af varer og tjenesteydelser		281.209	60.005
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		1.850.000	0
Anden gæld		442.345	683.018
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>5.608.725</b>	<b>2.633.522</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>43.088.578</b>	<b>40.945.995</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>62.275.210</b>	<b>67.100.105</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Eventualforpligtelser	6		

## Egenkapitalopgørelse

	<b>Virksom- hedskapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital pr. 1. januar 2022	23.400.000	3.409.742	26.809.742
Kapitalnedsættelser	1.200.000	0	1.200.000
Overført via resultatdisponeringen		-2.977.536	-2.977.536
<b>Egenkapital pr. 1. januar 2023</b>	<b>24.600.000</b>	<b>432.206</b>	<b>25.032.206</b>
Overført via resultatdisponeringen		-11.197.394	-11.197.394
<b>Egenkapital pr. 31. december 2023</b>	<b>24.600.000</b>	<b>-10.765.188</b>	<b>13.834.812</b>

## Noter

### 1. Skat af årets resultat

	<b>Udskudt skat</b>	<b>Skat af årets resultat</b>	<b>2022</b>
	DKK	DKK	DKK
Skyldig pr. 1. januar 2023	121.904		
Skat af årets resultat	-121.904	-121.904	-839.818
<b>Skyldig pr. 31. december 2023</b>	<b>0</b>		
<b>Skat af årets resultat i resultatopgørelsen</b>		<b>-121.904</b>	<b>-839.818</b>

### 2. Materielle anlægsaktiver

	<b>Investe- ringsejen- domme</b>	<b>I alt</b>	<b>2022</b>
	DKK	DKK	DKK
Kostpris pr. 1. januar 2023	64.108.597	64.108.597	63.566.226
Tilgang i året	0	0	542.371
<b>Kostpris pr. 31. december 2023</b>	<b>64.108.597</b>	<b>64.108.597</b>	<b>64.108.597</b>
Opskrivninger/nedskrivninger pr. 1. januar 2023	2.642.403	2.642.403	6.433.774
Årets opskrivninger/nedskrivninger	-4.484.000	-4.484.000	-3.791.371
<b>Opskrivninger/nedskrivninger pr. 31. december 2023</b>	<b>-1.841.597</b>	<b>-1.841.597</b>	<b>2.642.403</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2023</b>	<b>62.267.000</b>	<b>62.267.000</b>	<b>66.751.000</b>



## Noter, fortsat

### 3. Opgørelse af dagsværdi - Investeringsejendomme

Selskabets ejendomme udlejes som private boliger og er beliggende i Hørsholm i Nordsjælland.

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Nettolejeindtægter er medtaget til markedsniveau. Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet nettoleje, reduceret for tomgang, og en afkastprocent på 4,35 %. Afkastprocenten er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendommene vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendommene i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen med følgende beløb:

Afkastkrav	I procent	3,25%	3,75%	4,35%	4,75%	5,25%
Dagsværdi	DKK	80.900.000	70.400.000	62.267.000	55.800.000	50.600.000
Ændring i dagsværdi	DKK	18.633.000	8.133.000	0	-6.467.000	-11.667.000

#### Boligejendomme:

Afkastkrav	I procent	4,35%
Tomgang	I procent	2%
Areal	DKK	1.739
Gennemsnitlig leje pr. m2	DKK	1.558
Antal lejemål	Stk.	16

Resultateffekt af årets ændring i dagsværdi	DKK	-4.484.000
Dagsværdi pr. 31-12-2023	DKK	62.267.000

## Noter, fortsat

### 4. Langfristede forpligtelser

	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
	DKK	DKK
<b>Gældsforpligtelser i alt:</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	38.316.921	39.140.908
<b>I alt</b>	<b><u>38.316.921</u></b>	<b><u>39.140.908</u></b>
<b>Kortfristet del af langfristet gæld:</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	837.068	828.435
<b>I alt</b>	<b><u>837.068</u></b>	<b><u>828.435</u></b>
<b>Gæld, der forfalder mere end 5 år efter balancedagen:</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	34.163.547	35.036.062
<b>I alt</b>	<b><u>34.163.547</u></b>	<b><u>35.036.062</u></b>

### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

	<u>2023</u>	
	<u>Nominal værdi af sikker-</u>	<u>Regnskabsmæssig værdi</u>
	<u>hedsstillelsen/gæld</u>	<u>af aktiver stillet til</u>
	DKK	<u>sikkerhed</u>
		DKK
Ejerpantebreve i grunde og bygninger som er deponeret til sikkerhed for engagement med kreditinstitut	2.559.000	62.267.000
Realkreditpantebrev i grunde og bygninger som er deponeret til sikkerhed for tilknyttede virksomheders engagement med kreditinstitut	41.021.000	62.267.000

### 6. Eventualforpligtelser

Selskabets rådgiver, COWI, har udarbejdet en rapport vedr. ejendommens stand. COWI konstaterer betydelige fejl i projekteringen og/eller udførelsen af ombygningen fra tidligere brandstation til boliger.

Der er indhentet tilbud på udbedring af fejl og mangler, som er anslået til 10.703.640 kr. inkl. moms. Skønsmanden har estimeret omkostningerne til udbedring til mellem 4,1-5,3 mio. kr. inkl. moms. De konstaterede fejl og mangler er anmeldt til den af sælger tegnede byggeskadeforsikring. Der er desuden anlagt krav om huslejetab.

Det er vurderingen, at selskabet har en god sag, men forsikrings-selskabet har trukket sagen i langdrag. Af forsigtigheds-mæssige årsager, hensætter ledelsen dog ½ af entreprisen i regnskabet.

# 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.”

**Jan Severin Sølbæk**

**Bestyrelsesformand**

Serienummer: d746e9d5-ba9e-4950-b41e-cee7e08ac739

IP: 188.180.xxx.xxx

2024-06-13 07:39:31 UTC



**Kristoffer Emil Eriksen**

**Direktør**

Serienummer: 7a92c41a-7568-4898-87f5-3d0822a11fad

IP: 188.180.xxx.xxx

2024-06-13 07:59:21 UTC



**Klaus Thorsten Wollesen Lund**

**Bestyrelsesmedlem**

Serienummer: 50546324-8c45-47f5-b681-0bc6acd34fb1

IP: 188.180.xxx.xxx

2024-06-13 08:09:39 UTC



**Kim Holm**

**Bestyrelsesmedlem**

Serienummer: 9183c171-5e83-4789-81c1-91a307a1802f

IP: 83.94.xxx.xxx

2024-06-13 12:40:21 UTC



**Sten Pedersen**

**Statsautoriseret revisor**

Serienummer: 3572a006-2551-44b2-8ee5-a06c99bd10b6

IP: 93.165.xxx.xxx

2024-06-14 14:36:18 UTC



**Klaus Thorsten Wollesen Lund**

**Dirigent**

Serienummer: 50546324-8c45-47f5-b681-0bc6acd34fb1

IP: 87.49.xxx.xxx

2024-06-14 14:48:44 UTC



Penneo dokumentnøgle: XGPO-F5ZFG-EMYAJ-46NDJ-S1DQW-028ZJ

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**