

**OSG 13-15 ApS**  
Niels Hemmingsens Gade 4  
1153 København K

**Årsrapport 2023**



Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
generalforsamling d. 25. april 2024

Dirigent  
Rasmus Bonde Greis

CVR-nr. 42 46 48 21

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning .....	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning .....	3
Selskabsoplysninger .....	5
Ledelsesberetning .....	6
Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december .....	7
Balance pr. 31. december .....	8

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december for OSG 13-15 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, d. 25. april 2024

## **Direktion**

---

Rasmus Bonde Greis  
Direktør

---

Christian Rossing Lønberg  
Direktør

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i OSG 13-15 ApS

### Konklusion

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.

Vi har revideret årsregnskabet for OSG 13-15 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

### 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 regnskabet*. 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.

### Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Selskabet er med virkning for indeværende regnskabsår blevet omfattet af revisionspligt. Vi skal fremhæve, at sammenligningstillene i årsregnskabet ikke er revideret, som det også fremgår af regnskabet.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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.

### Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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 regnskabet, 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 regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet 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.

Hellerup, den 25. april 2024

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Henrik Kyhnau  
Statsautoriseret revisor  
mne40028

Sune Christensen Bjerre  
Statsautoriseret revisor  
mne47832

**Selskabsoplysninger****Selskabet**

OSG 13-15 ApS  
Niels Hemmingsens Gade 4  
1153 København K

Telefon: 70 27 10 60

Hjemmeside: [www.copenhagencapital.dk](http://www.copenhagencapital.dk)  
E-mail: [kontakt@copenhagencapital.dk](mailto:kontakt@copenhagencapital.dk)

CVR-nr. 42 46 48 21

Hjemsted: København

Regnskabsår: 1. januar – 31. december

**Direktion**

Rasmus Bonde Greis, direktør

Christian Rossing Lønberg, direktør

## **Ledelsesberetning**

### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at foretage anlægsinvesteringer i fast ejendom, samt hermed efter direktionens skøn beslægtet virksomhed.

### **Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold**

Der er ikke sket væsentlige ændringer i aktiviteter eller økonomiske forhold i selskabet. Selskabet leverer et resultatet i overensstemmelse med ledelsens forventninger.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke sket begivenheder efter regnskabsårets afslutning som har en væsentlig betydning for årsregnskabet.

## Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.638.910</b>	<b>1.886.684</b>
Dagsværdiregulering ejendomme	6	-4.525.000	-3.472.475
Dagsværdiregulering realkredit		-1.680.579	9.136.518
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-4.566.669</b>	<b>7.550.727</b>
Finansielle indtægter	3	0	0
Finansielle omkostninger	4	-3.128.844	-2.347.502
<b>Resultat før skat</b>		<b>-7.695.513</b>	<b>5.203.225</b>
Skat af årets resultat	5	1.561.869	-1.124.636
<b>Årets resultat</b>		<b>-6.133.644</b>	<b>4.078.589</b>
<b>Resultatdisponering</b>			
Forslag til udbytte for regnskabsåret		0	0
Overført resultat		-6.133.644	4.078.589
<b>Resultatdisponering i alt</b>		<b>-6.133.644</b>	<b>4.078.589</b>



**Balance pr. 31. december**

<b>Aktiver</b>	<b>Note</b>	<b>2023 kr.</b>	<b>2022 kr.</b>
Investeringsejendomme	6	<b>57.800.000</b>	62.300.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>57.800.000</b>	<b>62.300.000</b>
Andre tilgodehavender		30.556	28.688
Tilgodehavender skat		328.968	103.944
<b>Tilgodehavender</b>		<b>359.524</b>	<b>132.632</b>
Likvide beholdninger		<b>71.463</b>	<b>158.120</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>430.987</b>	<b>290.752</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>58.230.987</b>	<b>62.590.752</b>

**Balance pr. 31. december**

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		40.000	40.000
Overført resultat		3.648.625	9.782.269
<b>Egenkapital</b>		<b>3.688.625</b>	<b>9.822.269</b>
Hensættelse til udskudt skat		1.604.409	2.837.310
<b>Hensatte forpligtigelser</b>		<b>1.604.409</b>	<b>2.837.310</b>
Gæld til realkreditinstitutter	7	29.848.185	28.249.889
<b>Langfristede gældsforpligtigelser</b>		<b>29.848.185</b>	<b>28.249.889</b>
Gæld til realkreditinstitutter	7	82.283	81.021
Deposita og forudbetalt leje	7	966.529	956.510
Lovpligtig vedligeholdelse	7	336.599	320.102
Anden gæld		75.270	290.082
Gæld til tilknyttede virksomheder	7	21.629.087	20.033.569
<b>Kortfristede gældsforpligtigelser</b>		<b>23.089.768</b>	<b>21.681.284</b>
<b>Gældsforpligtigelser</b>		<b>52.937.953</b>	<b>49.931.173</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>58.230.987</b>	<b>62.590.752</b>

**Noter:**

- Note 1 – Anvendt regnskabspraksis
- Note 2 – Personaleomkostninger
- Note 3 – Finansielle indtægter
- Note 4 – Finansielle omkostninger
- Note 5 – Skat af årets resultat
- Note 6 – Investeringsejendomme
- Note 7 – Langfristede gældsforpligtigelser
- Note 8 – Eventualforpligtigelser
- Note 9 – Pantsætning og sikkerhedsstillelser
- Note 10 – Nærtstående parter
- Note 11 – Efterfølgende begivenheder

## Noter

### Note 1 – Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for selskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C og IFRS 9 for så vidt angår indregning og måling af finansielle instrumenter.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret fra tidligere år.

Årsregnskab for 2023 er aflagt i kr.

#### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdiregulering af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå 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 fragå selskabet, og forpligtelsens 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.

#### Resultatopgørelse

##### Nettoomsætning

Nettoomsætningen vedrørende lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med udlejningen.

##### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og distribution samt kontorhold mv.

##### Bruttofortjeneste eller -tab

I resultatopgørelse er nettoomsætningen, vareforbrug og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens §32 sammendraget til en regnskabspost benævnt bruttofortjeneste/bruttotab.

## **Note 1 – Anvendt regnskabspraksis, fortsat**

### **Finansielle indtægter**

Finansielle indtægter består af renter og rykkergebyrer opkrævet hos lejere eller rente fra koncerninterne mellemværender.

### **Finansielle omkostninger**

Finansielle omkostninger består af renter og bidrag fra realkreditlån samt eventuelle gebyrer og rentekomkostninger til leverandører eller rente fra koncerninterne mellemværender.

### **Dagsværdiregulering af ejendomme**

Dagsværdiregulering af ejendomme omfatter værdireguleringer af selskabets ejendom.

### **Skat af årets resultat**

Selskabet er omfattet af danske regler om tvungen sambeskatning med Copenhagen Capital A/S.

Moderselskabet, Copenhagen Capital A/S, er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager selskaber med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra selskaber, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssige overskud.

Årets skat, der består af årets sambeskatningsbidrag og ændring i udskudt skat, herunder som følge af ændring i skattesats, 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.

## **Balance**

### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme består af ejendomme, som besiddes med henblik på lejeindtægter og værdistigninger. Investeringsejendomme måles på købstidspunktet til kostpris med tillæg af købsomkostninger. Omkostninger, der tilfører en ejendom nye eller forbedrede egenskaber, som medfører en forøgelse af dagsværdien opgjort umiddelbart før afholdelse af omkostningerne, tillægges anskaffelsessummen som forbedringer.

Værdiregulering til dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen i linjen dagsværdiregulering af ejendomme.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en DCF-værdiansættelsesmetode, der baseres på op til 10-19 års budgetterede pengestrømme for den enkelte ejendom samt en terminalværdi, der tilbagediskonteres med et markedsbaseret afkastkrav for den pågældende type ejendom.

Investeringsejendomme har, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens årlige måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger for investeringsejendommens brugstid.

## **Note 1 – Anvendt regnskabspraksis, fortsat**

### **Nedskrivning af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender omfatter tilgodehavender fra lejere og koncernfordringer. Der foretages direkte nedskrivninger af tilgodehavender til det forventede fremtidig tab, hvis værdien ud fra en individuel vurdering af de enkelte debitors betalingssevne er forringet. Nedskrivninger foretages til opgjort nettorealisationsværdi. Et tab bliver indregnet efter ECL-modellen i resultatopgørelsen på samme tidspunkt, som det modregnes i tilgodehavendet. Der foretages desuden nedskrivning for sandsynlige tab indenfor 12 måneder for alle tilgodehavender.

### **Forudbetalte omkostninger**

Forudbetalte omkostninger, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår og måles til kostpris

### **Egenkapital**

#### **Udbytte**

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

## Note 1 – Anvendt regnskabspraksis, fortsat

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i danske pengeinstitutter.

### 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 aconto skatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende sambeskatningsbidrag" eller "Skyldigt sambeskatningsbidrag". 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.

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 nettorealisationsværdi.

### Måling af realkredit til dagsværdi

Finansiering af selskabets investeringer sker primært med realkreditgæld, der optages individuelt for den enkelte ejendom. Uanset om en investeringsejendom på et fremtidigt tidspunkt afhændes ved at sælge aktierne i ejendomsselskabet eller selve ejendommen, vil realkreditgælden blive afhændet eller afviklet i samme forbindelse til gældens kursværdi. Selskabets afkast består således både af værdireguleringer af investeringsejendommene og af den tilhørende realkreditgæld. Derfor måles, overvåges og rapporteres begge dele løbende til dagsværdi til selskabets direktion.

### Dagsværdi af realkreditgæld

Dagsværdi af realkreditgæld opgøres ved udgangspunktet i børskursen for de underliggende obligationer korrigeret for selskabets egen kreditrisiko, herunder likviditetsrisiko og risikoen for at den investeringsejendom der er stillet til sikkerhed for realkreditgælden, ikke udgør tilstrækkelig sikkerhed. Som følge af at realkreditgæld alene kan indfries, omlægges eller overdrages baseret på børskursværdien af de underliggende obligationer, har selskabet vurderet, at dagsværdimålingen skal klassificeres som niveau 1 i dagsværdihierarkiet, så længe der ikke er indtruffet en betydelig forringelse i selskabets kreditrisiko i forhold til markedets kreditvurdering af det udstedende realkreditinstitut, herunder i styrken i den stillede sikkerhed i form af loan to value for den enkelte ejendom.

### Gældsforpligtelse

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

Realkreditgæld måles efter første indregning til dagsværdi med udgangspunktet i børskursen for de underliggende obligationer korrigeret for koncernens egen kreditrisiko, herunder likviditetsrisiko og risikoen for at den investeringsejendom, der er stillet til sikkerhed for prioritetsgælden, ikke udgør tilstrækkelig sikkerhed.

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

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Note 2 - Personalemkostninger</b>	<b>Antal ansatte</b>	<b>Antal ansatte</b>
Lønomskostninger afholdes af andet selskab	0	0
<b>Note 3 - Finansielle indtægter</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Finansielle indtægter fra kreditinstitutter, mellemværende mv	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Note 4 – Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger og bidrag til kreditinstitutter	871.026	836.298
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	2.257.819	1.511.204
	<b>3.128.845</b>	<b>2.347.502</b>
<b>Note 5 - Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	-328.968	-103.944
Ændring i udskudt skat	-1.232.901	1.228.580
	<b>-1.561.869</b>	<b>1.124.636</b>
<b>Note 6 - Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar	58.486.623	58.214.148
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	25.000	272.475
<b>Kostpris 31. december</b>	<b>58.511.623</b>	<b>58.486.623</b>
Op- og nedskrivninger 1. januar	3.813.377	7.285.852
Årets op- og nedskrivninger	-4.525.000	-3.472.475
<b>Op- og nedskrivninger 31. december</b>	<b>-711.623</b>	<b>3.813.377</b>
<b>Dagsværdi 31.december</b>	<b>57.800.000</b>	<b>62.300.000</b>

Følgende centrale forudsætninger er anvendt for ejendommen ved værdiansættelse:

<b>Ejendoms- Værdi t.kr</b>	<b>Vægtet Afkastkrav</b>	<b>kr. pr. m2</b>	<b>M2 Total</b>	<b>M2 Bolig</b>	<b>M2 Erhverv mv.</b>
57.800	3,83%	30.876	1.872	1.560	312
<b>Afkastkrav +0,5% t.kr</b>	<b>Afkastkrav -0,5% t.kr</b>				
-7.200	9.400				

Der er i terminalperiode benyttet en stabiliseret inflation på 0,5% p.a.

## Note 6 – Investeringsejendomme, fortsat

Ejendommen værdiansættes til dagsværdi pr. balancedagen ved anvendelse af DCF-værdiansættelsesmodeller (niveau 3 i dagsværdihierarkiet). Selskabets ejendom bliver efter en turnusordning vedtaget af bestyrelsen hos moderselskabet Copenhagen Capital A/S, minimum hvert 3. år vurderet af en ekstern valuar.

Disse eksterne vurderinger har indtil videre været foretaget af Colliers International. I de mellemliggende år opdateres Colliers seneste værdiansættelse med ændrede forudsætninger i form af opdateret afkastkrav, nye lejeaftaler, indeksering af lejeniveauer, ændringer i driftsomkostninger mv. DCF-værdiansættelsesmodellen (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) indebærer, at der udarbejdes et budget for ejendommen, hvor der for hvert enkelt år tages højde for forudseelige ændringer i ejendommens indtægter og udgifter frem til det tidspunkt, hvor ejendommens frie pengestrømme stabiliseres.

Budgetterne omfatter op til 10-19 år, hvor i der er indarbejdet den forventet udvikling af ejendommen. Beregning af terminalværdien sker ved at kapitalisere de stabiliserede frie pengestrømme med afkastkrav ekskl. inflation i terminalåret. Herefter diskonteres betalingsstrømmen til nutidsværdi med det estimerede aktuelle forrentningskrav inkl. inflation. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet. Værdiansættelsesmetoden følger Finanstilsynets gældende vejledning og anbefalinger.

## Note 7 – Langfristede gældsforpligtigelser 2023

Kr.	Forfaldstidspunkt			Total
	0-1 år	1-5 år	>5 år	
Realkreditgæld	893.565	4.460.221	47.798.616	53.152.402
Deposita og forudbetalt leje	966.529	0	0	966.529
Lovpligtig vedligeholdelse	336.599	0	0	336.599
Gæld til tilknyttede virksomheder	21.629.087	0	0	21.629.087

### Likviditetsrisici

Selskabets finansieringsaftaler indeholder sædvanlige standard misligholdelsesbestemmelser, og der er ikke afgivet covenants, der kan bringe låneaftalerne i misligholdelse ved markedsmæssige udsving i ejendomsværdierne. Selskabet anvender hverken driftskreditter eller juniorlån, hvorfor der ikke kan opstå likviditetsrisiko i forbindelse med opsigelse heraf. Der optages dog bygge- og bridgefaciliteter i forbindelse med finansiering af konkrete projekter, hvor der foreligger tilsagn om endelig langfristet finansiering.

Det er selskabets politik, at 1) foretage lånoptagelse med pant i ejendommene ved op til 30-årige realkreditlån med eller uden afdrag, 2) ved ejendomsakkvisitioner skal driftens likviditetsbidrag efter afdrag være positiv på købstidspunktet af ejendommen (eller forventes at blive det ved erhvervelse af ejendomme med ledige lejemål).

Det er målsætningen, at løbetiden på selskabets fremmedkapital er langsigtet og minimum med gennemsnitlig 10-års løbetid.

Selskabets realkreditlån består af 30-årige annuitetslån. Der er både lån med og uden afdrag.

I forhold til ejendomsporteføljens værdi udgør gælden (Loan To Value, LTV) ultimo året 51,73%.

Herudover anvender selskabet ikke uncommitted bankgæld, da direktionen ikke finder uncommitted bankfinansiering hensigtsmæssig til langsigtet finansiering af illikvide aktiver som ejendomme.

### Renterisici

Selskabet er som følge af sine investeringer og finansiering eksponeret overfor ændringer i renteniveauet. Direktionen følger nøje udviklingen på de finansielle markeder og overvejer, hvornår og i hvilket omfang det vil være relevant med indgåelse af rentesikringsaftaler. Selskabet tilstræber en stabil låneportefølje med en væsentlig del af lånene placeret i fastforrentede lån.



Selskabets realkreditlån består af 30-årige annuitetslån til fast rente. For 2023 udgør den gennemsnitlige vægtede rentesats, inkl. bidrag på selskabets realkreditgæld, ca. 2,26%

#### **Note 8 – Eventualforpligtelser**

Selskabet hæfter solidarisk med modervirksomhed Copenhagen Capital A/S, der er administrationsselskabet for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat samt for fællesregistrering af moms.

#### **Note 9 – Pantsætning og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld på 29.930 t.kr. til realkreditinstitutter er der givet pant i selskabets investeringsejendom med en værdi af 57.800 t.kr. og anparter.

#### **Note 10 – Nærtstående parter**

Selskabet indgår i koncernregnskabet for Copenhagen Capital A/S, Niels Hemmingsens Gade 4, 1153 København K.

Koncernen varetager selv administration og drift af ejendommen, hvorved der er koncerninterne transaktioner som følge heraf. Derudover tilgodehavender eller gæld til moderselskabet, som renteberegnes. Alle transaktioner sker på markedsmæssige vilkår.

#### **Note 11 – Efterfølgende begivenheder**

Der er ikke sket begivenheder efter regnskabsårets afslutning som har en væsentlig betydning for årsregnskabet.

# 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.”

## Rasmus Bonde Greis

Direktør

Serienummer: e78be936-0d6f-48ba-b3ad-52324334727b

IP: 151.82.xxx.xxx

2024-04-25 07:43:37 UTC



## Christian Rossing Lønberg

Direktør

Serienummer: 62d3209b-0c68-42e7-90ee-f02cb4ef66b1

IP: 77.241.xxx.xxx

2024-04-25 18:11:45 UTC



## Henrik Kyhnav

Statsautoriseret revisor

På vegne af: PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret...

Serienummer: fbf0ef22-01e3-470d-80ea-1c87d060ddbc

IP: 87.49.xxx.xxx

2024-04-25 18:18:14 UTC



## Sune Christensen Bjerre

Statsautoriseret revisor

På vegne af: PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret...

Serienummer: 7e635405-2ee5-4777-8e0f-c390d8e71825

IP: 83.136.xxx.xxx

2024-04-26 05:24:39 UTC



## Rasmus Bonde Greis

Dirigent

Serienummer: e78be936-0d6f-48ba-b3ad-52324334727b

IP: 77.241.xxx.xxx

2024-04-26 08:29:36 UTC



Penneo dokumentnøgle: G55EJ+27GCQ-WXX5I-QWTEA-XBUG4-MEUVF

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**