

Regnskabsperiode 1. januar-31. december

pka



Sammen giver
vi mere tilbage

Årsrapport 2023

Forstædernes Ejendomsaktieselskab

Årsrapport 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling d. 29. april 2024

Dirigent:

Jannie Rechnagel

Tuborg Boulevard 3, 2900 Hellerup - CVR nr. 51 51 86 16

Indhold

Virksomhedsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Ledelsesberetning	8
Selskabets væsentligste aktiviteter	8
Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold	8
Risici	8
Usikkerhed ved indregning eller måling	9
Skat	9
Forventninger til fremtiden	9
Begivenheder efter balancedagen	9
Resultatopgørelse 1.1 – 31.12	10
Balance pr. 31. december	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Forstædernes Ejendomsaktieselskab c/o PKA A/S Tuborg Boulevard 3 2900 Hellerup
CVR. Nummer	51 51 86 16
Stiftelsesdato	29. april 1929
Hjemsted	Gentofte
Regnskabsår	1. januar 2023 – 31. december 2023
Bestyrelse	Michael Nellemann Pedersen Tomas Frydenberg Annegrete Birck Jakobsen Nicolai Ørnstrup Pilehave
Direktion	Nikolaj Stampe
Administrationselskab	PKA A/S Tuborg Boulevard 3 2900 Hellerup
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup
CVR. Nummer	33 77 12 31
Pengeinstitut	Nordea Bank

Ledespåtegning

Vi har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2023 for Forstædernes Ejendomsaktieselskab.

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 udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultat og selskabets finansielle stilling samt en beskrivelse af væsentlige risici og usikkerhedsfaktorer, som selskabet står over for.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 20. marts 2024

Direktion:

Nikolaj Stampe

Direktør

Hellerup, den 20. marts 2024

Bestyrelsen:

Michael Nellemann Pedersen
(Formand)

Tomas Frydenberg

Annegrete Birck Jakobsen

Nicolai Ørnstrup Pilehave

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Forstædernes Ejendomsaktieselskab

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 Forstædernes Ejendomsaktieselskab for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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 revisionshandlingerne 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 revisionshandlingerne, 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 20. marts 2024

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Per Rolf Larssen

statsautoriseret revisor

mne24822

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Forstædernes Ejendomsaktieselskab har til formål at opføre, eje og drive fast ejendom med henblik på at opnå langsigtet forrentning af den investerede kapital.

Som følge heraf betragtes ejendommene som investeringsejendomme. Selskabet har til hensigt at opretholde ejendommens værdi gennem løbende at udvikle, forbedre og vedligeholde ejendommene.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2023 viser et resultat på -23.914 t. kr. og selskabets balancesum pr. 31.12.2023 udgør 759.856 t. kr., og en egenkapital på 731.766 t. kr.

Selskabet har i regnskabsåret forestået driften af selskabets ejendomme og årets resultat anses for tilfredsstillende og i overensstemmelse med forventningerne. Udlejningen har været på et stabilt niveau og resultatet af udlejningsaktiviteten anses for tilfredsstillende.

Årets resultat er derudover påvirket af reguleringen af ejendommene til dagsværdi. Den samlede værdiregulering af ejendommene er negativ og dækker over nedskrivning for både bolig- og erhvervsejendomme.

Der har i året været en nettotilgang af både bolig- og erhvervsejendomme for i alt 5.690 t. kr.

Hovedtal	2023	2022	2021	2020	2019
Alle beløb i tusinde kr.					
Huslejeindtægter	41.212	39.325	37.395	35.781	35.981
Resultat af primær drift	-24.496	56.570	97.423	-32.072	76.076
Resultat af finansielle poster	582	166	-51	157	-133
Årets resultat	-23.914	56.735	97.373	-31.915	75.944
Investering i materielle anlægsaktiver	5.690	6.321	5.688	5.074	6.464
Egenkapital	731.766	770.680	733.945	656.572	688.487
Balancesum	759.856	798.496	759.750	681.138	712.774

Nøgletal i %

Afkastgrad	-3,2	7,3	13,8	-4,7	11,5
Ejendomsinvesteringsgrad	97,6	98,1	97,9	96,3	96,9
Egenkapitalandel	96,3	96,5	96,6	96,4	96,6
Egenkapitalens forrentning	-3,2	7,5	14,0	-4,7	11,7

Nøgletallene er beregnet i overensstemmelse med Finansforeningens anbefalinger. Der henvises til definitioner og begreber under anvendt regnskabspraksis.

Risici

Selskabets væsentligste risici er følgende:

Driftsmæssige risici

Omfatter primært svigtende lejeindtægter eller stigende drifts- og vedligeholdelsesudgifter. Selskabets portefølje af ejendomme er spredt geografisk i hele Danmark og omfatter både bolig- og

erhvervsejendomme, hvorved risikoen for svigtende lejeindtægter er reduceret. Ejendommene vedligeholdes løbende, hvilket reducerer risikoen for pludseligt stigende vedligeholdelsesudgifter.

Markedsrisici

Selskabet måler ejendommens dagsværdi til nutidsværdien af ejendommens fremtidige pengestrømme og terminalværdier (DCF-metoden). Der er usikkerhed knyttet til skønnet for markedsværdien.

Rente- og valutarisici

Selskabet har ikke optaget fremmedfinansiering, men har en forrentet mellemregning med moderselskabet. Renten fastsættes løbende på basis af CITA renten. Selskabets indtægter og omkostninger afregnes i danske kroner.

Øvrige risici

Selskabet har ikke indgået andre risici end de risici, der knytter sig til selskabets formål.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Ved udarbejdelse af årsrapporten foretages der i forbindelse med indregning og måling af visse regnskabsposter en vurdering, som omfatter skøn, som er behæftet med en vis usikkerhed.

Selskabet anvender Discounted Cash Flow (DCF-metoden) til beregning af dagsværdien. Afkastkravet der anvendes til diskontering, bygger på en individuel vurdering af den enkelte ejendom og er fastsat ud fra en forventning om at ejendommene vil kunne afhændes med salgsbestræbelser i en rimelig tidsperiode.

Det er selskabets vurdering, at værdiansættelsen af investeringsejendommene pr. 31. december 2023 udtrykker dagsværdien af investeringsejendommene i den nuværende markedssituation.

Skat

Selskabet opfylder for 2023 betingelserne for at være fritaget for selskabsskat, hvilket indebærer, at selskabet ikke medregner skat af årets resultat.

Forventninger til fremtiden

Selskabets aktiviteter er uændrede og driften forventes det kommende år at være på et fortsat stabilt niveau, så der forventes ejendomsdriftsresultater før værdireguleringer og finansielle indtægter og udgifter på niveau med tidligere år.

Begivenheder efter balancedagen

Der er i tiden fra 31. december 2023 til årsrapportens underskrivelse ikke indtruffet forhold, som efter ledelsens opfattelse har væsentlig påvirkning på selskabets økonomiske stilling.

Resultatopgørelse 1.1 – 31.12

Alle beløb i tusinde kr.	Note	2023	2022
Lejeindtægter, investeringsejendomme	2	41.212	39.325
Driftsomkostninger, investeringsejendomme	3	-14.482	-13.361
Bruttoresultat		26.730	25.964
Administrationsomkostninger	4	-3.919	-2.351
Værdiregulering, investeringsejendomme	5	-47.308	32.956
Resultat af primær drift		-24.496	56.570
Andre finansielle indtægter		586	170
Andre finansielle omkostninger		-4	-4
Årets resultat		-23.914	56.735
Der foreslås disponeret således:			
Forslag til udbytte for regnskabsåret		20.000	
Overført til overført overskud		-43.914	
		-23.914	

Balance pr. 31. december

Aktiver

Alle beløb i tusinde kr.	Note	2023	2022
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme		741.526	783.144
Materielle anlægsaktiver i alt	5	741.526	783.144
Anlægsaktiver i alt		741.526	783.144
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender hos lejere		1.633	767
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		10.588	7.706
Andre tilgodehavender		6.072	6.872
Periodeafgrænsningsposter		34	3
Tilgodehavender i alt		18.327	15.348
Likvide beholdninger		3	4
Omsætningsaktiver i alt		18.329	15.352
Aktiver i alt		759.856	798.496

Balance pr. 31. december

Passiver

Alle beløb i tusinde kr.	Note	2023	2022
Egenkapital			
Virksomhedskapital	6	64.679	64.679
Overført overskud		647.087	691.001
Forslag til udbytte for regnskabsåret		20.000	15.000
Egenkapital i alt		731.766	770.680
Langfristede gældsforpligtelser			
Lejedesposita		18.899	17.852
Langfristede gældsforpligtelser i alt	7	18.899	17.852
Kortfristede gældsforpligtelser			
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		9.191	9.964
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		9.191	9.964
Gældsforpligtelser i alt		28.090	27.816
Passiver i alt		759.856	798.496
Anvendt regnskabspraksis	1		
Eventualforpligtelser	8		
Nærtstående parter	9		

Egenkapitalopgørelse

Alle beløb i tusinde kr.	Virksomheds- kapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital pr. 1.1.2023	64.679	691.001	15.000	770.680
Udbetalt udbytte			-15.000	-15.000
Overført af årets resultat		-43.914		-43.914
Forslag til udbytte for regnskabsåret			20.000	20.000
Egenkapital pr. 31.12.2023	64.679	647.087	20.000	731.766

Noter

Note 1

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er udarbejdet og opstillet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af klasse C.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til 2022.

Årsrapporten præsenteres i tusinde kr. Hvert tal afrundes for sig. Der kan derfor forekomme afvigelser mellem de anførte totaler og summen af de underliggende tal.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige fordele vil tilfalde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsen kan måles pålideligt.

I resultatopgørelsen indregnes alle indtægter i takt med, at de indtjenes herunder, indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi. Alle omkostninger der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser.

Ved første indregning måles finansielle instrumenter til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter

Lejeindtægter omfatter lejeindtægter fra investeringsejendomme.

Omkostninger

Driftsomkostninger og administrationsomkostninger omfatter omkostninger til den løbende ejendomsdrift, salg, reklame, administration, lokaler og tab på debitorer mv.

Værdiregulering

Værdiregulering omfatter værdiregulering af investeringsejendomme til dagsværdi.

Andre finansielle indtægter

Finansielle indtægter omfatter renteindtægter.

Andre finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger omfatter renteudgifter.

Skat

Den på selskabets indkomst påhvilende PAL-skat afholdes af selskabets PAL-pligtige aktionærer.

Selskabet er omfattet af selskabsskattelovens særlige regler om skattefritagelse for ejendomsselskaber, der som helhed ejes af PAL-pligtige, hvis selskabets investeringer i ejendomme i gennemsnit mindst udgør 90 % af selskabets aktiver.

Hvis 90 % - reglen ikke opfyldes, vil selskabet indregne skat af årets resultat som henholdsvis skyldig selskabsskat og udskudt selskabsskat.

Balance

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme 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.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen.

For ejendomme under opførelse hvor dagsværdien ikke kan opgøres pålideligt, opgøres værdien som medgåede omkostninger eller en lavere nettorealiseringsværdi, renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme måles til dagsværdi på balancedagen. Dagsværdiberegningen efter DCF-modellen (Discounted Cash Flow) tager udgangspunkt i opgørelse af den enkelte periodes nettopengestrøm i en tiårig budgetperiode, som herefter tilbagediskonteres, samt en terminalværdi udover den 10-årige budgetperiode, hvor den forventede og normaliserede langsigtede indtægt er fastlagt og værdiansættes efter den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Afkastkravet bygger på en individuel vurdering af den enkelte ejendom, herunder ejendomstype og anvendelsesmuligheder, beliggenhed, vedligeholdelsesstand, kontraktforhold, lejersammensætning, gendrejningsmuligheder, opdeling i ejerlejligheder, opførelses år mv. Afkastkravet er fastsat ud fra en forventning om at ejendommene vil kunne afhændes med salgsbestræbelser i en rimelig tidsperiode.

Diskonteringsfaktoren i budgetperioden for de enkelte ejendomme fastsættes til afkastprocenten korrigeret for den langsigtede inflation.

Dagsværdien for grunde og fritidshuse er baseret på den seneste offentlige kontantvurdering.

Dagsværdien for ejerlejlighedsejendomme, hvor ejendommen er eller kan opdeles i ejerlejligheder, opgøres pr. ejendom. For hver ejendom anvendes et standardiseret afkastkrav samt en individuel vurdering af frigørelsestakten og kvadratmeterpriser ved aktuelle salg.

I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

Værdireguleringer på investeringsejendomme indregnes over resultatopgørelsen.

Likvider

Likvider omfatter kontantbeholdning samt indestående i danske pengeinstitutter. Likvide beholdninger måles til dagsværdi.

Øvrige poster i aktiverne

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivning for forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Forslag til udbytte for regnskabsåret

Udbytte som foreslås udbetalt for regnskabsåret, indregnes særskilt under egenkapitalen.

Øvrige poster i passiverne

Gæld måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Nøgletal

Nøgletal i ledelsesberetningen er beregnet således:

Afkastgrad = Resultat af primær drift x 100 / Gennemsnitlig balancesum, ultimo

Ejendomsinvesteringsgrad = Investeringsejendomme, ultimo x 100 / Balancesum, ultimo

Egenkapitalandel = Egenkapital, ultimo x 100 / Balancesum, ultimo

Egenkapitalens forrentning = Årets resultat x 100 / Gennemsnitlig egenkapital

Note 2

Lejeindtægter, investeringsejendomme	2023	2022
Beboelse	30.419	28.950
Erhverv	10.793	10.375
Lejeindtægter, investeringsejendomme i alt	41.212	39.325

Note 3

Driftsomkostninger, investeringsejendomme	2023	2022
Driftsomkostninger	7.986	6.854
Hensat til indvendig vedligeholdelse	449	455
Hensat til udvendig vedligeholdelse	2.477	2.477
Vedligeholdelse ud over hensat	3.347	3.538
Særindretning af erhvervslejemål	0	-300
Vedligeholdelse, indvendig	223	337
Driftsomkostninger, investeringsejendomme i alt	14.482	13.361

Note 4

Administrationsomkostninger	2023	2022
Administrationshonorar til PKA A/S	125	63
Lovpligtig revision	25	24
Øvrige administrationsomkostninger	3.769	2.265
Administrationsomkostninger i alt	3.919	2.351

Bestyrelsen og direktionen er ikke aflønnet af selskabet.

Der har ikke været ansat personale i selskabet.

Administrationen af selskabets ejendomme varetages af DEAS A/S og NewSec Advisory A/S.

Note 5	Investerings-
Materielle anlægsaktiver	ejendomme
Kostpris pr. 1.1.2023	178.253
Tilgang	5.690
Kostpris pr. 31.12.2023	183.943
Værdireguleringer pr. 1.1.2023	604.891
Værdiregulering indregnet i resultatopgørelse	-47.308
Værdiregulering pr. 31.12.2023	557.583
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2023	741.526
Ejendomsporteføljen	
Antal ejendomme	9
Antal lejemaal	
Bolig	320
Erhverv	39
Øvrige	18
Langsigtet inflation	2,0%
Gennemsnitlig afkastkrav	4,4%
Gennemsnitlig tomgang lejebudget	
Bolig	0,6%
Erhverv	4,5%
Øvrige	2,7%
Gennemsnitlig m2 pris (kroner)	19.630

Værdien af grunde og investeringsejendomme ifølge seneste offentlige vurdering udgør 438.910 t. kr.

Note 6

Virksomhedskapital

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen de 5 seneste regnskabsår.

Aktierne ejes af A/S Københavns Ejendomsselskab med hjemsted i Gentofte kommune.

Aktierne er udstedt i stk. á 1.000 kr.

Aktierne er ikke opdelt i klasser.

Note 7	Gæld i alt	Gæld i alt	Afdrag	Restgæld
Langfristede gældsforpligtelser	1.1.2023	31.12.2023	første år	efter 5 år
Lejedefinita	17.852	18.899	-	-
Langfristede gældsforpligtelser i alt	17.852	18.899	-	-

Note 8

Eventualforpligtelser

Der er ikke afsat udskudt selskabsskat som følge af, at selskabet er fritaget for selskabsskat iht. selskabsskattelovens særlige regler for selskaber, der skatteberigtiges efter pensionsafkast-beskatningsloven (PAL) i modervirksomheden. Såfremt selskabet ikke længere opfylder disse betingelser for PAL beskatning, påhviler der selskabet en udskudt selskabsskatteforpligtelse på 138.452 t. kr.

Note 9

Nærtstående parter

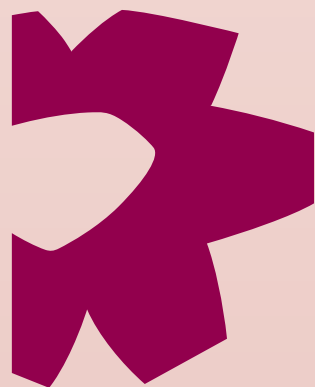
Selskabet har udover direktion og bestyrelse følgende nærtstående parter:

Selskabet er 100 % ejet af A/S Københavns Ejendomsselskab, Tuborg Boulevard 3, Hellerup

Selskabet har et forrentet lån mellemværende på markedsræssige vilkår med A/S Københavns Ejendomsselskab.

Renten af mellemværendet indgår i 2023 med en indtægt på 345 t. kr. mod en indtægt på 11 t. kr. i 2022.

pka



Tuborg Boulevard 3
2900 Hellerup
Cvr-nr. 51 51 86 16

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.”

Nicolai Ørnstrup Pilehave

PENSIONSKASSERNES ADMINISTRATION A/S CVR: 16265845

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: f07382ae-202d-4ad9-9e46-0d935671296e

IP: 148.64.xxx.xxx

2024-03-20 07:30:10 UTC



Tomas Frydenberg

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 39796338-a254-46e7-9a94-5096e201dc0c

IP: 148.64.xxx.xxx

2024-03-20 07:45:37 UTC



Nikolaj Stampe

Adm. direktør

Serienummer: e39f3b05-4ca1-4020-b2b2-f9fca003a143

IP: 148.64.xxx.xxx

2024-03-20 08:37:04 UTC



Annegrete Birck Jakobsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: dc877aad-540b-4fd0-8ea1-1d4d40a31f11

IP: 148.64.xxx.xxx

2024-03-20 10:54:20 UTC



Michael Nellemann Pedersen

Bestyrelsesformand

Serienummer: 8376c2bb-c7d6-4f65-b6e5-7cb3fcf05c96

IP: 194.126.xxx.xxx

2024-03-20 12:52:22 UTC



Per Rolf Larsen

PRICEWATERHOUSECOOPERS STATS AUTORISERET

REVISIONSPARTNERSELSKAB CVR: 33771231

Statsautoriseret revisor

På vegne af: PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret...

Serienummer: bb561a7a-251a-4c91-96e3-ab8e08edc28b

IP: 83.136.xxx.xxx

2024-03-20 14:01:41 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**

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.”

Jannie Rechnagel

Dirigent

Serienummer: 38760243-3cb3-47a2-aa41-fbe780465cfe

IP: 148.64.xxx.xxx

2024-05-02 11:49:12 UTC



Penneo dokumentnøgle: 5ZJ4W-7EZK8-QYXDM-N7OCG-2TE5U-JTPF7

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>**