



Ejendomsselskabet Østervold A/S

Byagervej 14
3450 Allerød

CVR-nr 52 29 78 18

ÅRSRAPPORT 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 14. april 2023

Dirigent (Underskrift)

H. HØECK

Dirigent (Blok bogstaver)



Indholdsfortegnelse

Påtegninger

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4

Virksomhedsoplysninger mv.

Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022

Anvendt regnskabspraksis	12
Resultatopgørelse	16
Balance	17
Egenkapitalopgørelse	19
Noter	20



Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2022 for Ejendomsselskabet Østervold 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Allerød, den 5. april 2023

Direktion

Thomas Bograd

Bestyrelse

Henrik Hoeck
Formand

Carsten Bograd
Næstformand

Camilla Bograd

Preben Bograd

Torben Bograd



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Østervold A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Østervold A/S for perioden 1. januar - 31. december 2022, 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet".

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

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.



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Allerød, den 5. april 2023

Nejstgaard & Vetlov
Godkendt Revisionsaktieselskab
CVR-nr 12 86 86 93



Lars Hansen Larsø
Statsautoriseret revisor
mne33697



Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Østervold A/S Byagervej 14 3450 Allerød
	Telefon: 35 38 57 00
	CVR-nr: 52 29 78 18
	Stiftet: 2. juli 1975
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Henrik Hoeck, formand Carsten Bograd, næstformand Camilla Bograd Preben Bograd Torben Bograd
Direktion	Thomas Bograd
Revisor	Nejstgaard & Vetlov Godkendt Revisionsaktieselskab Gydevang 39-41 3450 Allerød
Generalforsamling	Ordinær generalforsamling afholdes 14. april 2022 på selskabets adresse.



Ledelsesberetning

Hoved- og nøgletal t.kr.	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Resultatopgørelse		
Lejeindtægter	68.319	67.188
Bruttofortjeneste	51.386	51.324
Resultat af primær drift (EBIT)	57.405	90.026
Resultat af finansielle poster, netto	-27.778	-16.204
Årets resultat før skat ekskl. værdireguleringer	13.954	26.637
Årets resultat	20.672	57.580
Balance		
Balancesum	1.536.515	1.530.577
Egenkapital	584.261	570.589
Investeringsjendomme	1.498.763	1.485.502
Årets investering i materielle anlægsaktiver	2.823	4.280
Medarbejdere		
Gennemsnitligt antal medarbejdere	9	9
Nøgletal i %		
Bruttomargin	75,21%	76,39%
Renter/lejeindtægter	42,12%	24,12%
Adm. omk./lejeindtægter	15,51%	14,58%
Overskudsgrad	84,02%	133,99%
Afkastningsgrad	3,82%	6,10%
Likviditetsgrad	85,98%	94,97%
Egenkapitalandel (soliditet)	38,98%	38,41%
Egenkapitalforrentning	3,58%	10,47%

Forklaring af nøgletal

De i hoved- og nøgletalsoversigten anførte nøgletal er beregnet således:

Bruttomargin = $\text{Bruttofortjeneste} \times 100 / \text{Lejeindtægter}$

Renter/lejeindtægter = $\text{Finansielle poster} \times 100 / \text{Lejeindtægter}$

Adm. omk./lejeindtægter = $\text{Adm. omkostninger} \times 100 / \text{Lejeindtægter}$

Adm. omkostninger = Adm. omkostninger består af andre eksterne omkostninger,

Overskudsgrad = $\text{Driftsresultat} \times 100 / \text{Lejeindtægter}$

Afkastningsgrad = $\text{Resultat af primært drift} \times 100 / \text{Gns. operative aktiver}$

Operative aktiver = Operative aktiver er aktiver i alt fratrukket; Likvide beholdninger,

Likviditetsgrad = $\text{omsætningsaktiver} \times 100 / \text{kortfristet gæld (ekskl. depositum)}$

Egenkapitalandel = $\text{Egenkapital, ultimo} \times 100 / \text{Passiver i alt, ultimo}$

Forretning af egenkapital = $\text{Årets resultat efter skat} \times 100 / \text{Gennemsnitlig egenkapital}$



Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktiviteter er at erhverve, besidde og udvikle ejendomme med det formål at opnå et løbende, stigende driftsafkast af den investerede kapital. Det er ikke en del af selskabets strategi at sælge ejendomme.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet opnåede i 2022 bruttolejeindtægter på 68.319 tkr., hvilket er en fremgang på 1.683 tkr. i forhold til året før. Fremgangen kan henføres til generelle huslejestigninger og lejlighedsmoderniseringer.

Selskabet har en værdipapirbeholdning med 9,6 mio. kr. i pantebreve/gældsbreve og 11,0 mio. kr. i realkreditobligationer opgjort efter kursværdi ultimo december.

Årets resultat

Selskabet har realiseret et driftsresultat før skat på 28.727 tkr., hvor 42.732 tkr. udgør driftsresultatet før værdireguleringer og finansielle poster. Resultatet betragtes som tilfredsstillende.

De samlede værdireguleringer på 14.773 tkr. består af regulering af ejendommene til dagsværdi.

Opgørelse af dagsværdi for investeringsejendomme

Selskabets ejendomme opgøres til dagsværdi efter en afkastbaseret værdiansættelsesmodel og værdireguleringer føres over resultatopgørelsen.

Afkastprocenterne er fastsat efter ledelsens vurdering af sit indgående kendskab til hver enkelt ejendom samt en nøje vurdering af markedets krav til afkast ved køb og salg af udlejningsejendomme på den geografiske beliggenhed – bl.a. baseret på markedsstatistikker og udbudte ejendomme fra ejendomsmæglere, brancheforeninger, offentliggjorte handler, realkreditinstitutter samt personlige kontakter til andre ejendomsselskaber og deres ledende medarbejdere mv.

Østervold har i årsregnskabet 2022 haft en mindre opskrivning af værdien af selskabets ejendomme, hvilket skyldes moderniseringer af lejemål, almindelige pristalsreguleringer samt ændrede afkast på erhvervsejendomme.

Værdiregulering og vægtet afkastprocent

Værdireguleringer af ejendommene medfører, at selskabets ejendomme pr. 31. december 2022 er opgjort til 1.498.763 tkr., hvilket er en stigning fra 2022 på 14.773 tkr.

Ejendommene er værdiansat med et vægtet gennemsnitligt afkast på 3,55 %.

- For boligejendommene ligger det vægtede afkast på 2,82 %.
- For erhvervsejendomme ligger det vægtede afkast på 4,93 %.



Ledelsesberetning

Økonomiske faktorer af væsentlig betydning for selskabet:

Ejendomsværdierne

Følsomheden ved ændringer i afkastprocenterne er opgjort ved afkast på +/- 0,5 %. Det er selskabets opfattelse, at et fald/en stigning på mere end 0,5 % på et år ikke anses som sandsynligt i et almindeligt marked.

Ved stigning i afkastgraden på 0,5 % falder værdien af ejendommene med -197.132 tkr. før skat.

Ved fald i afkastgraden på 0,5 % stiger værdien af ejendommene med 277.100 tkr. før skat.

Corona

Selskabet har ikke været nævneværdigt påvirket af Corona situationen i Danmark.

Likviditet

Selskabets indtægter er meget stabile. Den samlede portefølje med 30 udlejningsejendomme fordelt på ca. 650 lejemaal, hvoraf ingen udgør mere end 2 % af de samlede lejeindtægter, gør, at selskabets likviditets flow er meget stabilt.

Gennemgribende moderniseringer af lejemaal finansieres af likviditetsoverskud, hvorfor ekstern finansiering af den slags aktiviteter ikke har været nødvendigt i en årrække.

Selskabet har en værdipapirbeholdning med pantebreve og gældsbreve. Selskabet har desuden en beholdning af realkreditobligationer, der kan sælges på få dage, hvis likviditetsbehov skulle opstå. Det tilstræbes, at beholdningen af realkreditobligationer inklusive likviditetsoverskud udgør mindst 15 mio.

Finansielle forpligtelser

Selskabets finansiering består alene af realkreditlån. Selskabet har ingen bankgæld, kassekreditter, leasingaftaler e.l. Selskabet anvender aldrig finansielle produkter, hvor der spekuleres i renteutvikling – eks. swapaftaler.

Kursrisiko og opgørelse af prioritetsgæld til dagsværdi

Selskabets realkreditbelåning optages i regnskabet til restgælden på tidspunktet for årsregnskabets afslutning. Prioritetsgælden indregnes til amortiseret kostpris, hvormed omkostninger medgået til etablering af lånet modregnes obligationernes restgæld, og amortiseres over lånets løbetid.

Selskabet indfrier normalt ikke kreditforeningslån mellem rentetilpasningsperioder, hvorfor kursværdireguleringen vurderes alene at have betydning af regnskabsmæssig karakter.

Renterisiko

Selskabet har omlagt væsentlige dele af sine realkreditlån i 2022.

Den samlede låneportefølje er nu opdelt med ca. 2/3 i fastforrentede lån og 3/5 med afdrag. Rentetilpasningslån er med fastlåst rente i 5/10 år.

Det er selskabets opfattelse, at den samlede realkreditbelåning dels udnytter tidens lave renteniveau, og at kombinationen af de fastforrentede lån med afdrag, og den lange bindingsperiode på rentetilpasningslåne, vil minimere risikoen ved at anvende rentetilpasningslån samtidig med, at afvikling af realkreditgæld vil konsolidere selskabet og øge egenkapitalen.



Ledelsesberetning

Udlejningsprocent

Selskabet har gennem hele 2022 kunne holde andelen af tomme lejemål under 2 % volumenmæssigt, hvilket anses som tilfredsstillende. Tomgang forekommer primært i erhvervslejemål og kun i boliglejemål under modernisering.

Selskabets ejendomme er karakteriseret ved, at der i hver enkelt ejendom er mange lejere således, at risikoen spredes og sårbarhed overfor opsigelse af store lejemål undgås.

Løvrigt

Østervold vedkender sig samfundsansvar efter FN's 17 verdensmål og CSR værdier. Vi tilstræber bæredygtighed ved at energirenovere ejendommene. Vi genanvender byggematerialer, affaldssorterer og forsøger at spare på ejendommenes forbrug af varme, vand og el.

Vi er medlem af vores brancheforening – EjendomDanmark – og Østervolds direktør sidder i brancheforeningens bestyrelse.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

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



Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Østervold A/S for 2022 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen 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.

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.

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

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Gevinster og tab, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

RESULTATOPGØRELSEN

Lejeindtægter fra investeringsejendomme

Lejeindtægter fra investeringsejendomme omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter og medregnes såfremt lejeindtægter vedrører regnskabsårets periode.

Værdireguleringer af investeringsejendomme

Værdireguleringer af investeringsejendomme består af årets værdireguleringer til dagsværdi af investeringsejendomme.

Investeringsejendommens driftsomkostninger

Investeringsejendommens driftsomkostninger omfatter omkostninger til relateret direkte til investeringsejendomme.



Anvendt regnskabspraksis

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens væsentligste aktivitet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame, administration, lokaler mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer og gæld.

Skat af årets resultat

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

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder. Selskabsskat vedrørende de sambeskattede selskaber fordeles mellem underskuds- og overskudsgivende selskaber i forhold til disse skattepligtige indkomster.

Årets sambeskatningsbidrag er medtaget i resultatopgørelsen og er afregnet via administrationsselskabet på forfaldstidspunktet.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi.



Anvendt regnskabspraksis

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten værdiregulering af investerings-ejendomme.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Øvrige materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

	<u>Brugstid</u>
Særlige installationer	5 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Aktiver med en kostpris på under kr. 31.000 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Nedskrivning af anlægsaktiver

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

Finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer

Unoterede pantebrev og gældsbreve, der forventes beholdt til udløb, måles til amortiseret kostpris. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.



Anvendt regnskabspraksis

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer og kapitalandele (omsætningsaktiver)

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

Egenkapital

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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 nettorealiseringsværdi.

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

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

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.



Resultatopgørelse

1. januar - 31. december

Note	2022 kr.	2021 tkr.
Lejeindtægter af investeringsejendomme	68.319.344	67.190
Andre driftsindtægter	803.706	1.017
Investeringsejendommens driftsomkostninger	-15.791.305	-15.570
Andre eksterne omkostninger	-1.945.444	-1.313
BRUTTORESULTAT	51.386.301	51.324
1 Personaleomkostninger	-7.648.345	-7.468
2 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-1.005.936	-1.016
Resultat af drift før dagsværdireguleringer	42.732.020	42.840
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	14.772.785	47.185
DRIFTSRESULTAT	57.504.805	90.025
Andre finansielle indtægter	626.387	627
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	31.736	34
Andre finansielle omkostninger	-29.436.312	-16.864
RESULTAT FØR SKAT	28.726.616	73.822
3 Skat af årets resultat	-8.054.827	-16.242
ÅRETS RESULTAT	20.671.789	57.580
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Forslag til udbytte for regnskabsåret (Til aktionærerne)	7.000.000	7.000
Forslag til udbytte for regnskabsåret (Konsolidering af holdingselskab)	3.000.000	0
Overført resultat	10.671.789	50.580
DISPONERET I ALT	20.671.789	57.580



Balance 31. december
AKTIVER

Note	2022 kr.	2021 tkr.
4 Investeringsejendomme	1.498.763.346	1.485.501
4 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	844.225	1.265
Materielle anlægsaktiver	1.499.607.571	1.486.766
Andre værdipapirer og kapitalandele	9.646.299	9.813
Finansielle anlægsaktiver	9.646.299	9.813
ANLÆGSAKTIVER	1.509.253.870	1.496.579
Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme	266.845	257
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.323.850	0
Andre tilgodehavender	9.366.154	8.084
Periodeafgrænsningsposter	783.952	234
Tilgodehavender	11.740.801	8.575
Andre værdipapirer og kapitalandele	10.922.515	14.847
Værdipapirer og kapitalandele	10.922.515	14.847
Likvide beholdninger	4.598.028	10.579
OMSÆTNINGSAKTIVER	27.261.344	34.001
AKTIVER	1.536.515.214	1.530.580



Balance 31. december PASSIVER

Note	2022 kr.	2021 tkr.
Aktiekapital	3.500.000	3.500
Overført resultat	570.761.101	560.089
Forslag til udbytte for regnskabsåret	10.000.000	7.000
EGENKAPITAL	584.261.101	570.589
Hensættelse til udskudt skat	202.036.924	196.942
HENSATTE FORPLIGTELSER	202.036.924	196.942
Gæld til realkreditinstitutter	701.850.660	710.803
5 Langfristede gældsforpligtelser	701.850.660	710.803
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	14.174.641	10.392
Modtagne forudbetalinger fra lejere	6.975.450	10.769
Leverandører af varer og tjenesteydelser	468.637	390
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	1.941
Skyldigt sambeskatningsbidrag	2.959.308	3.967
Anden gæld	19.147.290	19.405
Periodeafgrænsningsposter	4.641.203	5.382
Kortfristede gældsforpligtelser	48.366.529	52.246
GÆLDSFORPLIGTELSER (KORT- OG LANGFRISTET)	750.217.189	763.049
PASSIVER	1.536.515.214	1.530.580

6 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38

7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser



Egenkapitalopgørelse

Note	2022 kr.	2021 tkr.
Aktiekapital primo	3.500.000	3.500
Aktiekapital ultimo	3.500.000	3.500
Overført resultat, primo	560.089.312	509.509
Årets resultat	20.671.789	57.580
Foreslået udbytte	-10.000.000	-7.000
Overført resultat ultimo	570.761.101	560.089
Forslag til udbytte for regnskabsåret primo	7.000.000	16.000
Foreslået udbytte	10.000.000	7.000
Udloddet udbytte	-7.000.000	-16.000
Forslag til udbytte for regnskabsåret ultimo	10.000.000	7.000
EGENKAPITAL	584.261.101	570.589



Noter

	2022 kr.	2021 tkr.
1 Personaleomkostninger		
Antal personer beskæftiget	9	9
Lønninger	7.490.947	7.312
Pensioner	72.000	72
Andre omkostninger til social sikring	85.398	84
	7.648.345	7.468
2 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		
Bygninger, særlige installationer	584.400	616
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	421.536	400
	1.005.936	1.016
3 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets resultat	2.959.308	3.967
Regulering af udskudt skat	5.095.519	12.275
	8.054.827	16.242



Noter

	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
4 Materielle anlægsaktiver		
Kostpris 1. januar 2022	704.165.275	2.640.074
Årets tilgang	2.823.077	0
Afgang	-8.743.554	0
Kostpris 31. december 2022	698.244.798	2.640.074
Værdireguleringer, primo	785.635.058	0
Årets værdireguleringer	14.772.785	0
Afgang	4.718.228	0
Værdireguleringer 31. december 2022	805.126.071	0
Af-/nedskrivninger 1. januar 2022	-4.298.450	-1.374.313
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver	275.327	0
Af-/nedskrivninger	-584.400	-421.536
Af-/nedskrivninger 31. december 2022	-4.607.523	-1.795.849
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	1.498.763.346	844.225

Dagsværdien af investeringsejendomme er fastsat med udgangspunkt i den afkastbaserede model, hvor det gennemsnitlige forrentningskrav for indeværende år er 3,55 %.

Afkastprocenterne er fastsat efter ledelsens vurdering af sit indgående kendskab til hver enkelt ejendom samt en nøje vurdering af markedets krav til afkast ved køb og salg af udlejningsejendomme på den geografiske beliggenhed – bl.a. baseret på markedsstatistikker fra ejendomsmæglere, brancheforeninger, offentliggjorte handler, realkreditinstitutter samt personlige kontakter til andre ejendomsselskaber og deres ledende medarbejdere mv.

Ekstern vurdering af ejendommene menes ikke at give et mere retvisende billede, og er derfor udeladt.

Ved fastsættelse af afkastprocenten tages hensyn til ejendommens potentiale for primært gennemgribende moderniseringer men også muligheden for udnyttelse af ikke anvendte arealer til fremtidig udlejning kan indgå.

Selskabets ejendomme betragtes som homogene, og er derfor inddelt i større grupper af ejendomme, der har de samme forudsætninger.



Noter

Herudover er følgende faktorer lagt til grund for værdiansættelsen:

- Andelen af tomme lejemål ligger på under 2 % volumenmæssigt for året.
- Lejeindtægtsniveauet forventes stigende og reguleres i henhold til gældende regler for lejereguleringer. Såfremt tomme lejemål besidder et moderniseringspotentiale, vurderes der i det enkelte tilfælde, om lejemålet skal moderniseres eller videreudlejes under samme forudsætninger.
- Ejendommens vedligeholdelsesmæssige stand er god, og det er vurderet, at de afholdte og fremadrettede budgetterede omkostninger som minimum følger det gennemsnitlig vedligeholdelsesniveau.
- Boligejendommene er primært beliggende i København og Storkøbenhavn, hvor erhvervsjendommene primært er beliggende i Hovedstadsområdet.

Ejendommens følsomhed

Bolig ejendomme	Dagsværdi i DKK	Andel af porteføljen	Ændring i værdi ved ændring i afkastkrav på - 0,5%	Ændring i værdi ved ændring i afkastkrav på +0,5%
Med afkastkrav 2,0 - 2,49%	252.426.030	16,84%	71.445.513	-45.554.414
Med afkastkrav 2,5 - 2,99%	349.235.799	23,30%	79.879.642	-54.773.260
Med afkastkrav 3 - 3,49%	317.999.741	21,22%	59.753.171	-43.413.954
Med afkastkrav 3,5 - 3,99%	13.051.280	0,87%	2.007.889	-1.535.445
Med afkastkrav 4 - 6,5%	45.351.681	3,03%	6.379.974	-4.978.386
Bolig ejendomme i alt	978.064.531	65,26%	219.466.189	-150.255.459

For boligejendomme er det gennemsnitlig vægtet afkast 2,82%

Erhvervsjendomme	Dagsværdi i DKK	Andel af porteføljen	Ændring i værdi ved ændring i afkastkrav på - 0,5%	Ændring i værdi ved ændring i afkastkrav på +0,5%
Med afkastkrav 4,0 - 4,49%	98.959.129	6,60%	13.194.551	-10.416.750
Med afkastkrav 4,5 - 4,99%	134.426.713	8,97%	13.861.593	-11.249.828
Med afkastkrav 5,0 - 5,49%	287.312.972	19,17%	30.578.149	-25.209.942
Erhvervsjendomme i alt	520.698.815	34,74%	57.634.293	-46.876.521

For erhvervsjendomme er det gennemsnitlig vægtet afkast 4,93%

I alt	1.498.763.346	100,00%	277.100.482	-197.131.980
--------------	----------------------	----------------	--------------------	---------------------

Egenkapitalens påvirkning ved ændring af afkastkrav efter skattepåvirkning (22%)

Egenkapital før ændring			584.261.101	584.261.101
Ændring i afkastkrav +/- 0,5%			216.138.376	-153.762.944
Egenkapital efter regulering			800.399.477	430.498.157



Noter

	1/1 2022 Gæld i alt	31/12 2022 Gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
5 Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	721.194.536	716.025.301	14.174.641	653.778.393
	<u>721.194.536</u>	<u>716.025.301</u>	<u>14.174.641</u>	<u>653.778.393</u>
6 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38				
Værdi ultimo indregnet i balancen				
Investeringsejendomme			1.498.763.346	1.485.502
Andre værdipapirer og kapitalandele			10.922.515	14.846
			<u>1.509.685.861</u>	<u>1.500.348</u>
Årets urealiserede gevinst indregnet i resultatopgørelsen				
Investeringsejendomme			45.121.993	55.285
			<u>45.121.993</u>	<u>55.285</u>
Årets urealiserede tab indregnet i resultatopgørelsen				
Investeringsejendomme			-30.349.208	-8.100
Andre værdipapirer og kapitalandele			-3.723.098	-1.017
			<u>-34.072.306</u>	<u>-9.117</u>

7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med moderselskab Holdingselskabet af 1.1.2005 A/S som administrationselskab og hæfter fra og med regnskabsåret 2013 forholdsmæssigt for skattekrav i sambeskatningen.

Selskabet hæfter fra og med 1. juli 2012 forholdsmæssigt for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Hæftelserne udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af det ultimative moderselskab.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t. kr. 723.975, er der givet pant stort t. kr. 764.112 i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi inkl. særlige installationer pr. 31. december 2022 udgør t. kr. 1.498.763.