

TEL. : +45 3945 0200
FAX : +45 3945 0202
CVR : 18 9879 01

BHA STATS-AUTORISERET REVISION A/S
TUBORGVEJ 32, DK-2900 HELLERUP
BHA-REVISION.DK

BHA :
REVISION

A/S BYGGESELSKABET VALBYPORT I

Kalvebod Brygge 39 - 41,
c/o Lund Elmer Sandager
1560 København V

CVR-nr. 56809015

Årsrapport

1. januar 2023 - 31. december 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 11. juni 2024

Carsten Brink
Dirigent

A/S BYGGESELSKABET VALBYPORT I

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Egenkapitalopgørelse	15
Noter	16

A/S BYGGESELSKABET VALBYPORT I

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 for A/S BYGGESELSKABET VALBYPORT I.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 5. juni 2024

Direktion

Carsten Brink
Direktør

Bestyrelse

Carsten Brink
Medlem

Eva Salomonsen
Medlem

Finn Altschuler
Medlem

A/S BYGGESELSKABET VALBYPORT I

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i A/S BYGGESELSKABET VALBYPORT I

Konklusion

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

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

Grundlag for konklusion

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

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- * Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- * Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

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.

Hellerup, den 5. juni 2024

BHA STATSAUTORISERET REVISION A/S

CVR-nr. 18967901

Jeppe Winding

Statsautoriseret revisor

mne41343

A/S BYGGESELSKABET VALBYPORT I

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	A/S BYGGESELSKABET VALBYPORT I Kalvebod Brygge 39 - 41, c/o Lund Elmer Sandager 1560 København V
CVR-nr. Regnskabsår	56809015 1. januar 2023 - 31. december 2023
Bestyrelse	Carsten Brink, Direktør Eva Salomonsen Finn Altschuler
Direktion	Carsten Brink
Revisor	BHA STATSAUTORISERET REVISION A/S Tuborgvej 32 2900 Hellerup
CVR-nr.	18967901

A/S BYGGESELSKABET VALBYPORT I

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år bestået i drift af selskabets udlejningsejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 udviser et resultat på kr. 21.142.634, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en balancesum på kr. 172.783.273, og en egenkapital på kr. 100.502.268.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Forventninger til fremtiden

Der forventes en positiv udvikling i selskabets aktiviteter i det kommende år.

A/S BYGGESELSKABET VALBYPORT I

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for A/S BYGGESELSKABET VALBYPORT I for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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 regnskabspost nedenfor.

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

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

A/S BYGGESELSKABET VALBYPORT I

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, andre driftsindtægter, ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i den periode, som de vedrører uanset forfaldstidspunktet.

Eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter administration, lokaler, tab på debitorer, mv.

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger, der er afholdt i året til ledelsen, det administrative personale, kontoromkostninger og afskrivninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån mv.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

A/S BYGGESELSKABET VALBYPORT I

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdien. 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 husleje indtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsjendomme divideret med investeringsjendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af investeringsjendomme'.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsjendomme.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

A/S BYGGESELSKABET VALBYPORT I

Anvendt regnskabspraksis

Hensatte forpligtelser

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede leasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

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

Anden gæld

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

A/S BYGGESELSKABET VALBYPORT I

Resultatopgørelse

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Bruttofortjeneste		4.844.991	903.123
Personaleomkostninger	1	-828.383	-783.371
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		23.885.759	-411.636
Driftsresultat		27.902.367	-291.884
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		15.033	0
Andre finansielle indtægter		556	0
Finansielle omkostninger	2	-812.000	-766.085
Resultat før skat		27.105.956	-1.057.969
Skat af årets resultat	3	-5.963.322	233.000
Årets resultat		21.142.634	-824.969
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		21.142.634	-824.969
Resultatdisponering		21.142.634	-824.969

A/S BYGGESELSKABET VALBYPORT I

Balance 31. december 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	4	164.900.000	141.000.000
Materielle anlægsaktiver		164.900.000	141.000.000
Anlægsaktiver		164.900.000	141.000.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.339.292	150.821
Andre tilgodehavender		651.738	133.603
Indestående Grundejernes Investeringsfond		2.708.965	1.436.309
Periodeafgrænsningsposter		0	36.280
Tilgodehavender		5.699.995	1.757.013
Likvide beholdninger		2.183.278	0
Omsætningsaktiver		7.883.273	1.757.013
Aktiver		172.783.273	142.757.013

A/S BYGGESELSKABET VALBYPORT I

Balance 31. december 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført resultat		100.002.268	78.859.634
Egenkapital		100.502.268	79.359.634
Hensættelser til udskudt skat		19.242.400	12.573.000
Vedligeholdelsesforpligtelser § 120		3.213.699	2.210.189
Hensatte forpligtelser		22.456.099	14.783.189
Gæld til realkreditinstitutter		35.024.478	36.155.529
Forudbetalt husleje og deposita		6.427.989	6.265.514
Langfristede gældsforpligtelser	5	41.452.467	42.421.043
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		1.151.458	1.137.639
Gæld til banker		0	292.039
Leverandører af varer og tjenesteydelser		473.879	1.562.186
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.886.968	2.221.098
Anden gæld		1.132.434	713.991
Periodeafgrænsningsposter		727.700	266.194
Kortfristede gældsforpligtelser		8.372.439	6.193.147
Gældsforpligtelser		49.824.906	48.614.190
Passiver		172.783.273	142.757.013
Eventualforpligtelser	6		
Sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed	7		
Nærtstående parter	8		

A/S BYGGESELSKABET VALBYPORT I

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhed s kapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar 2023	500.000	78.859.634	79.359.634
Årets resultat	0	21.142.634	21.142.634
Egenkapital 31. december 2023	500.000	100.002.268	100.502.268

A/S BYGGESELSKABET VALBYPORT I

Noter

	2023	2022
	kr.	kr.
1. Personaleomkostninger		
Lønninger	793.710	760.206
Pensioner	28.466	18.810
Andre omkostninger til social sikring	6.207	4.355
	828.383	783.371
Gennemsnitligt antal beskæftigede	<u>2</u>	<u>2</u>
Heraf udgør vederlag til bestyrelsen t.kr. 75.		
2. Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	198.510	118.539
Andre finansielle omkostninger	613.490	647.546
	812.000	766.085
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	-706.078	0
Regulering af udskudt skat	6.669.400	-233.000
	5.963.322	-233.000

A/S BYGGESELSKABET VALBYPORT I

Noter

	2023 kr.	2022 kr.
4. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	66.398.492	55.241.186
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	14.241	11.157.306
Kostpris ultimo	66.412.733	66.398.492
Dagsværdireguleringer primo	74.601.508	75.013.144
Årets reguleringer	23.885.759	-411.636
Dagsværdireguleringer ultimo	98.487.267	74.601.508
Regnskabsmæssig værdi ultimo	164.900.000	141.000.000

Selskabets investeringsejendom består af en boligudlejningsejendom beliggende i Valby.

Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi, og har fastsat dagsværdien med udgangspunkt i en afkastbaserede model. Som grundlag er anvendt budgettet for 2024 med udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning fratrukket forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger, ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Driftsafkastet for 2024 er opgjort til t.kr. 5.547.

Der har ikke været anvendt eksternt vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien. Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ændringer i de forudsætninger som primært er lagt til grund ved værdiansættelsen af ejendommen, vil have en direkte indflydelse på værdien af ejendommen. Fastsættelse af dagsværdi af investeringsejendomme er baseret på skøn ud fra den vedligeholdelsesmæssige stand, beliggenhed og anvendelighed.

For 2023 er anvendt et afkastkrav på 3,50 % (2022 2,75 %). En ændring i afkastsatserne vil have, væsentlig betydning for målingen af investeringsejendomme. Markedsudviklingen kan medføre, et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Følsomhedsberegninger ved ændrede afkastkrav på +/- 0,25%:

3,75%, Ejendommens værdi mio.kr. 154, regulering mio.kr. -11

3,25%, Ejendommens værdi mio.kr. 177, regulering mio.kr. +12

5. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år kr.	Forfald indenfor 1 år kr.	Forfald efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	35.024.478	1.151.458	30.937.870
	35.024.478	1.151.458	30.937.870

Kursværdi af realkredit udgør t.kr. 29.406.

Noter

2023	2022
kr.	kr.

6. Eventualforpligtelser

Vedligeholdelsesforpligtelse:

Indvendig vedligeholdelse t.kr. 6.088.

Udvendig vedligeholdelse § 119 t.kr. -1.383 og § 120 t.kr. 3.214.

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Ejendomsaktieselskabet Lyshøj, der er administrationselskab i sambeskatningen.

7. Sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.kr. 36.176 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 164.900.

8. Nærtstående parter

Bestemmende indflydelse:

Eva Salomonsen, Mars Allé 32, 2860 Søborg - Bestyrelsesmedlem.

Finn Altschuler, Fridtjof Nansens Pl 5, 2.th, 2100 København Ø - Bestyrelsesmedlem.

Carsten Brink, Bylaugsvænget 23, 2791 Dragør - Bestyrelsesmedlem og direktør.

Transaktioner:

Advokatfirmaet Lund Elmer Sandager har løbende ydet juridisk assistance og administration af selskabets ejendom. Assistancen er foregået på markedsmæssige vilkår.

Ejerforhold:

Følgende aktionærer er noteret i selskabets aktionærfortegnelse som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af aktiekapitalen:

Fabrikant Adolph Møller og hustru Antoinette Møllers Fond, CVR-nr. 27 17 82 19.

Ejendomsaktieselskabet Lyshøj, CVR-nr. 56 94 39 19

begge c/o Lund Elmer Sandager, Kalvebod Brygge 39-41, 1560 København V

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.”

Carsten Robert Brink

Direktør

Serienummer: 955abc77-8834-4f2f-add4-7be09f59f6b7

IP: 82.163.xxx.xxx

2024-06-12 08:53:49 UTC



Carsten Robert Brink

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 955abc77-8834-4f2f-add4-7be09f59f6b7

IP: 82.163.xxx.xxx

2024-06-12 08:53:49 UTC



Eva Salomonsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 399822f1-74e5-47b0-8abe-c8e357ba0a36

IP: 62.135.xxx.xxx

2024-06-12 11:11:39 UTC



Finn Altschuler

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 266706f4-c3ea-4001-9aac-3354a4280729

IP: 188.120.xxx.xxx

2024-06-12 12:48:13 UTC



Jeppe Winding

Statsautoriseret revisor

Serienummer: fe568cb4-9621-41ca-9b28-4d4ac1337d1d

IP: 92.241.xxx.xxx

2024-06-12 13:52:32 UTC



Carsten Robert Brink

Dirigent

Serienummer: 955abc77-8834-4f2f-add4-7be09f59f6b7

IP: 82.163.xxx.xxx

2024-06-14 12:20:13 UTC



Penneo dokumentnøgle: VDHCO-J5QTL-F5546-ZISHN-DCGOY-SQWCZ

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**