
Aktieselskabet Matr. Nr. 363 Vestervold Kvarter

c/o CEJ Ejendomsadministration A/S, Meldahlsgade 5, 1613
København V

Årsrapport for 2023

CVR-nr. 56 91 26 14

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 3/5 2024

Judy Jakobsen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|---|-------------|
| Påtegninger | |
| Ledelsespåtegning | 1 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 2 |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 4 |
| Hoved- og nøgletal | 5 |
| Ledelsesberetning | 6 |
| Årsregnskab | |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december | 7 |
| Balance 31. december | 8 |
| Egenkapitalopgørelse | 10 |
| Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december | 11 |
| Noter til årsregnskabet | 12 |

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Aktieselskabet Matr. Nr. 363 Vestervold Kvarter.

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 og pengestrømme for 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 3. maj 2024

Direktion

Jacob Hjulmand
Adm. direktør

Bestyrelse

Erik Stener Jørgensen
formand

Judy Jakobsen

Peter Morten Andreassen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Aktieselskabet Matr. Nr. 363 Vestervold Kvarter

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 og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Aktieselskabet Matr. Nr. 363 Vestervold Kvarter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse 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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 3. maj 2024

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Kristian Højgaard Carlsen

statsautoriseret revisor

mne44112

Selskabsoplysninger

| | |
|-------------------|--|
| Selskabet | Aktieselskabet Matr. Nr. 363 Vestervold Kvarter c/o CEJ Ejendomsadministration A/S Meldahls­gade 5 1613 København V Telefon: 33 33 82 82 CVR-nr: 56 91 26 14 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: København V |
| Bestyrelse | Erik Stener Jørgensen, formand Judy Jakobsen Peter Morten Andreassen |
| Direktion | Jacob Hjulmand |
| Revisor | PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup |

Hoved- og nøgletal

Set over en 5-årig periode kan selskabets udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

| | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|--|-----------|-----------|---------|---------|---------|
| | TDKK | TDKK | TDKK | TDKK | TDKK |
| Hovedtal | | | | | |
| Resultat | | | | | |
| Nettoomsætning | 60.375 | 57.248 | 55.661 | 53.766 | 52.328 |
| Bruttofortjeneste før værdireguleringer | 47.296 | 45.217 | 44.771 | 38.410 | 40.069 |
| Værdiregulering af investeringsejendomme | 0 | 150.000 | 150.000 | 120.000 | 10.000 |
| Bruttofortjeneste | 47.296 | 195.217 | 194.771 | 158.410 | 50.069 |
| Resultat af ordinær primær drift | 44.940 | 193.470 | 192.993 | 156.766 | 48.202 |
| Resultat før finansielle poster | 45.433 | 193.970 | 193.499 | 157.214 | 48.752 |
| Resultat af finansielle poster | 226 | -524 | -409 | -217 | -230 |
| Årets resultat | 35.283 | 150.880 | 150.609 | 122.460 | 37.787 |
| Balance | | | | | |
| Balancesum | 1.085.285 | 1.082.119 | 948.481 | 768.658 | 668.922 |
| Egenkapital | 890.431 | 890.148 | 789.268 | 638.659 | 571.199 |
| Pengestrømme | | | | | |
| Pengestrømme fra: | | | | | |
| - driftsaktivitet | 33.196 | 33.845 | 35.277 | 31.068 | 27.819 |
| - investeringsaktivitet | 0 | 154 | 187 | 178 | 169 |
| - finansieringsaktivitet | -35.000 | -50.000 | -55.000 | -15.133 | -25.443 |
| Årets forskydning i likvider | -1.804 | -16.001 | -19.536 | 16.113 | 2.545 |
| Antal medarbejdere | 2 | 2 | 2 | 2 | 1 |
| Nøgletal | | | | | |
| Bruttomargin | 78,3% | 341,0% | 349,9% | 294,6% | 95,7% |
| Overskudsgrad | 75,3% | 338,8% | 85,7% | 292,4% | 93,2% |
| Afkastningsgrad | 4,2% | 17,9% | 5,0% | 20,5% | 7,3% |
| Soliditetsgrad | 82,0% | 82,3% | 83,2% | 83,1% | 85,4% |
| Egenkapitalforrentning | 4,0% | 18,0% | 21,1% | 20,2% | 13,2% |

Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Finansforeningens anbefalinger og vejledning.

Der henvises til definitioner i afsnittet om anvendt regnskabspraksis.

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabet ejer og udlejer ejendommen Matr. nr. 363 Vestervold Kvarter (Imperial-ejendommen). Ejendommen udlejes til hotel og restaurantvirksomhed, biograf, forretninger og kontorer.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på TDKK 35.283, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på TDKK 890.431, Resultatet før værdireguleringer og skat er TDKK 45.659, hvilket er bedre end forventningerne udtrykt i årsrapporten for 2022 og bedre end i 2022, hvilket hovedsageligt skyldes, at planlagte vedligeholdelsesomkostninger er udsat som følge af eksterne faktorer.

Selskabets ejendom værdiansættes årligt til vurderet markedsværdi, og en beskrivelse af grundlaget herfor er nærmere beskrevet i note 5 til årsregnskabet, hvortil der henvises. Den vurderede markedsværdi på ejendommen er uændret i forhold til vurderingen ved aflæggelse af årsrapporten for 1 år siden. Den uændrede værdiansættelse er et resultat af to modsatrettede udviklinger. Mens ejendommens drift er forbedret i 2023, er afkastkravet steget som følge af den generelle udvikling på rente- og ejendomsmarkedet. Efter en sammenvejning af ovennævnte faktorer vurderes markedsværdien af ejendommen uændret at udgøre 1.050.000 kr.

Denne vurderede markedsværdi understøttes af en ekstern valuarvurdering.

Den forventede udvikling

For 2024 forventes et noget lavere resultat før værdireguleringer og skat, hvilket skyldes en planlagt forøgelse af vedligeholdelsesomkostningerne jf. bemærkningerne ovenfor.

Eksternt miljø

Selskabets påvirkning af det omgivende fysiske miljø hidrører primært fra ejendommens forbrug af energi og vand. Dette er i væsentligt omfang styret af lejernes adfærd. Ved planlægning og udførelse af vedligeholdelsesarbejder lægger selskabet særlig vægt på klimavenlige løsninger, der bl.a. begrænser forbrug af energi og andre ressourcer.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for 2023 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| | Note | 2023 | 2022 |
|--|------|-------------------|--------------------|
| | | DKK | DKK |
| Nettoomsætning | | 60.375.221 | 57.247.974 |
| Værdiregulering af investeringsaktiver | | 0 | 150.000.000 |
| Andre driftsindtægter | | 492.978 | 499.356 |
| Andre eksterne omkostninger | | -13.571.871 | -12.530.648 |
| Bruttofortjeneste | | 47.296.328 | 195.216.682 |
| Personaleomkostninger | 1 | -1.863.565 | -1.247.108 |
| Resultat før finansielle poster | | 45.432.763 | 193.969.574 |
| Finansielle indtægter | 2 | 250.842 | 3.864 |
| Finansielle omkostninger | 3 | -25.039 | -528.289 |
| Resultat før skat | | 45.658.566 | 193.445.149 |
| Skat af årets resultat | 4 | -10.375.728 | -42.565.209 |
| Årets resultat | | 35.282.838 | 150.879.940 |

Resultatdisponering

| | 2023 | 2022 |
|--|-------------------|--------------------|
| | DKK | DKK |
| Forslag til resultatdisponering | | |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret | 30.000.000 | 35.000.000 |
| Overført resultat | 5.282.838 | 115.879.940 |
| | 35.282.838 | 150.879.940 |

Balance 31. december

Aktiver

| | Note | 2023 | 2022 |
|---------------------------------|----------|----------------------|----------------------|
| | | DKK | DKK |
| Investeringsjendomme | | 1.050.000.000 | 1.050.000.000 |
| Materielle anlægsaktiver | 5 | 1.050.000.000 | 1.050.000.000 |
| Anlægsaktiver | | 1.050.000.000 | 1.050.000.000 |
| Andre tilgodehavender | | 512.303 | 623.591 |
| Selskabsskat | | 77.839 | 0 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 5.120.024 | 116.640 |
| Tilgodehavender | | 5.710.166 | 740.231 |
| Likvide beholdninger | | 29.575.010 | 31.378.827 |
| Omsætningsaktiver | | 35.285.176 | 32.119.058 |
| Aktiver | | 1.085.285.176 | 1.082.119.058 |

Balance 31. december

Passiver

| | Note | 2023 | 2022 |
|---|------|----------------------|----------------------|
| | | DKK | DKK |
| Selskabskapital | | 4.386.600 | 4.386.600 |
| Overført resultat | | 856.044.046 | 850.761.208 |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret | | 30.000.000 | 35.000.000 |
| Egenkapital | | 890.430.646 | 890.147.808 |
| | | | |
| Hensættelse til udskudt skat | 6 | 184.830.814 | 183.003.847 |
| Hensatte forpligtelser | | 184.830.814 | 183.003.847 |
| | | | |
| Deposita | | 6.537.199 | 6.196.921 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 7 | 6.537.199 | 6.196.921 |
| | | | |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 813.209 | 550.260 |
| Selskabsskat | | 0 | 563.620 |
| Anden gæld | | 2.673.308 | 1.656.602 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 3.486.517 | 2.770.482 |
| | | | |
| Gældsforpligtelser | | 10.023.716 | 8.967.403 |
| | | | |
| Passiver | | 1.085.285.176 | 1.082.119.058 |
| | | | |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | 10 | | |
| Nærtstående parter | 11 | | |
| Anvendt regnskabspraksis | 12 | | |

Egenkapitalopgørelse

| | Selskabskapital | Overført resultat | Foreslået udbytte for regnskabsåret | I alt |
|--------------------------------------|------------------|--------------------|--|--------------------|
| | DKK | DKK | DKK | DKK |
| Egenkapital 1. januar 2023 | 4.386.600 | 850.761.208 | 35.000.000 | 890.147.808 |
| Betalt ordinært udbytte | 0 | 0 | -35.000.000 | -35.000.000 |
| Årets resultat | 0 | 5.282.838 | 30.000.000 | 35.282.838 |
| Egenkapital 31. december 2023 | 4.386.600 | 856.044.046 | 30.000.000 | 890.430.646 |

| | Selskabskapital | Overført resultat | Foreslået udbytte for regnskabsåret | I alt |
|--------------------------------------|------------------|--------------------|--|--------------------|
| | DKK | DKK | DKK | DKK |
| Egenkapital 1. januar 2022 | 4.386.600 | 734.881.268 | 50.000.000 | 789.267.868 |
| Betalt ordinært udbytte | 0 | 0 | -50.000.000 | -50.000.000 |
| Årets resultat | 0 | 115.879.940 | 35.000.000 | 150.879.940 |
| Egenkapital 31. december 2022 | 4.386.600 | 850.761.208 | 35.000.000 | 890.147.808 |

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

| | Note | 2023 | 2022 |
|--|------|--------------------|--------------------|
| | | DKK | DKK |
| Årets resultat | | 35.282.838 | 150.879.940 |
| Regulering | 8 | 10.149.925 | -107.121.900 |
| Ændring i driftskapital | 9 | -3.272.163 | -835.043 |
| Pengestrømme fra drift før finansielle poster | | 42.160.600 | 42.922.997 |
| Renteindbetalinger og lignende | | 250.842 | 3.864 |
| Renteudbetalinger og lignende | | -25.039 | -316.754 |
| Pengestrømme fra ordinær drift | | 42.386.403 | 42.610.107 |
| Betalt selskabsskat | | -9.190.220 | -8.765.454 |
| Pengestrømme fra driftsaktivitet | | 33.196.183 | 33.844.653 |
| Udlån | | 0 | 153.961 |
| Pengestrømme fra investeringsaktivitet | | 0 | 153.961 |
| Betalt udbytte | | -35.000.000 | -50.000.000 |
| Pengestrømme fra finansieringsaktivitet | | -35.000.000 | -50.000.000 |
| Ændring i likvider | | -1.803.817 | -16.001.386 |
| Likvider 1. januar | | 31.378.827 | 47.380.213 |
| Likvider 31. december | | 29.575.010 | 31.378.827 |
| Likvider specificeres således: | | | |
| Likvide beholdninger | | 29.575.010 | 31.378.827 |
| Likvider 31. december | | 29.575.010 | 31.378.827 |

Noter til årsregnskabet

| | 2023 | 2022 |
|--|-------------------|-------------------|
| | DKK | DKK |
| 1. Personaleomkostninger | | |
| Lønninger | 1.851.369 | 1.234.712 |
| Andre omkostninger til social sikring | 12.196 | 12.396 |
| | <u>1.863.565</u> | <u>1.247.108</u> |
| | | |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere | <u>2</u> | <u>2</u> |
| | | |
| | 2023 | 2022 |
| | DKK | DKK |
| 2. Finansielle indtægter | | |
| Andre finansielle indtægter | 250.842 | 3.864 |
| | <u>250.842</u> | <u>3.864</u> |
| | | |
| | 2023 | 2022 |
| | DKK | DKK |
| 3. Finansielle omkostninger | | |
| Andre finansielle omkostninger | 25.039 | 316.755 |
| Kursreguleringer omkostninger | 0 | 211.534 |
| | <u>25.039</u> | <u>528.289</u> |
| | | |
| | 2023 | 2022 |
| | DKK | DKK |
| 4. Skat af årets resultat | | |
| Årets aktuelle skat | 8.544.161 | 9.125.520 |
| Årets udskudte skat | 1.826.967 | 33.439.689 |
| Regulering af skat vedrørende tidligere år | 4.600 | 0 |
| | <u>10.375.728</u> | <u>42.565.209</u> |

Noter til årsregnskabet

5. Aktiver der måles til dagsværdi

| | Investerings- ejendomme |
|---|----------------------------|
| | DKK |
| Kostpris 1. januar | 129.026.956 |
| Kostpris 31. december | 129.026.956 |
| Værdireguleringer 1. januar | 920.973.044 |
| Værdireguleringer 31. december | 920.973.044 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december | 1.050.000.000 |

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommen

Investeringsejendommen måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er dels baseret på en afkastbaseret model, hvor ledelsen anvender regnskabsmæssige skøn i forbindelse med fastlæggelse af dagsværdien og dels på en ekstern valuarvurdering af ejendommens værdi.

Begge vurderinger er baseret på følgende forudsætninger:

-Normaliseret bruttofortjeneste før værdireguleringer på 54 mio. kr. Lejen er fastsat som en kombination af faktisk leje og markedsleje, hvor markedsleje anvendes på ledige arealer og hvor markedslejen afviger markant fra den faktiske leje, og hvor det vil være kontraktligt muligt at varsle til markedsleje. Driftsomkostninger er de omkostninger som ikke dækkes af lejerne.

-Et afkastkrav på 4,7% er fastsat af valuar baseret på ejendommens beliggenhed, stand, design, kontraktforhold samt lejersammensætning.

-Værdien af ejendommen er justeret for tomgang inkl. driftsomkostninger, istandsættelsesomkostninger ifm. tomgang, værdi af forventede fremtidige lejekontrakter, omkostninger til allerede projekteret istandsættelse og opgradering af energi mærke samt forventede fremtidige større renoveringsomkostninger og kontante deposita.

Mens ejendommens drift er forbedret i 2023, er afkastkravet steget som følge af den generelle udvikling på rente- og ejendomsmarkedet. Efter en sammenvejning af ovennævnte faktorer vurderes markedsværdien af ejendommen uændret at udgøre 1.050.000 kr.

Denne værdi understøttes af den ovenfor nævnte eksterne valuarvurdering.

| | 2023 | 2022 |
|--|--------------------|--------------------|
| | DKK | DKK |
| 6. Hensættelse til udskudt skat | | |
| Hensættelse til udskudt skat 1. januar | 183.003.847 | 149.564.158 |
| Årets indregnede beløb i resultatopgørelsen | 1.826.967 | 33.439.689 |
| Hensættelse til udskudt skat 31. december | 184.830.814 | 183.003.847 |

Noter til årsregnskabet

| | 2023 | 2022 |
|---|-------------------|---------------------|
| | DKK | DKK |
| 7. Langfristede gældsforpligtelser | | |
| Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser. | | |
| Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden: | | |
| Deposita | | |
| Efter 5 år | 0 | 0 |
| Mellem 1 og 5 år | 6.537.199 | 6.196.921 |
| Langfristet del | 6.537.199 | 6.196.921 |
| Inden for 1 år | 0 | 0 |
| | 6.537.199 | 6.196.921 |
| | | |
| | 2023 | 2022 |
| | DKK | DKK |
| 8. Pengestrømsopgørelse - reguleringer | | |
| Finansielle indtægter | -250.842 | -3.864 |
| Finansielle omkostninger | 25.039 | 528.289 |
| Værdireguleringer af investeringsaktiver | 0 | -150.000.000 |
| Skat af årets resultat | 10.375.728 | 42.565.209 |
| Andre reguleringer | 0 | -211.534 |
| | 10.149.925 | -107.121.900 |
| | | |
| | 2023 | 2022 |
| | DKK | DKK |
| 9. Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital | | |
| Ændring i tilgodehavender | -4.892.096 | 206.496 |
| Ændring i leverandører mv. | 1.279.655 | -1.085.607 |
| Andre ændringer i driftskapital | 340.278 | 44.068 |
| | -3.272.163 | -835.043 |

Noter til årsregnskabet

10. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Andre eventualforpligtelser

I grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på DKK 1.050 mio. er der tinglyst ejerpantebreve på i alt DKK 2 mio. der giver pant i grunde og bygninger, med selskabet som kreditor.

Der er ikke sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser pr. 31. december 2023.

11. Nærtstående parter

CEJ Ejendomsadministrationselskab som ejes af C.E. Jensen's Fond (aktionær) servicerer ejendommen ifølge en aftale indgået på markedsvilkår.

Noter til årsregnskabet

12. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Aktieselskabet Matr. Nr. 363 Vestervold Kvarter for 2023 er udarbejdet 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 sidste år.

Årsregnskabet for 2023 er aflagt i DKK.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder driftsomkostninger afholdt i forbindelse med udlejningsaktiviteten, herunder ejendomsskatter, vedligeholdelse og administration.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter og andre finansielle omkostninger.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner. Den skat, der indregnes i resultatopgørelsen, klassificeres som henholdsvis skat af ordinær drift og skat af ekstraordinære poster.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Noter til årsregnskabet

De anvendte skøn er baseret på historiske oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Afkastbaseret model

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. 31. december 2023 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

Egenkapital

Udbytte

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

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 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.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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 acontoskatte. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Noter til årsregnskabet

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

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

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme for året opdelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet, årets forskydning i likvider samt selskabets likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktiviteten opgøres som årets resultat reguleret for ændring i driftskapitalen og ikke kontante resultatposter som af- og nedskrivninger og hensatte forpligtelser. Driftskapitalen omfatter omsætningsaktiver fratrukket kortfristede gældsforpligtelser eksklusive de poster, der indgår i likvider.

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

Pengestrømme fra investeringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra optagelse og tilbagebetaling af langfristede gældsforpligtelser samt ind- og udbetalinger til og fra selskabsdeltagerne.

Likvider

Likvide midler består af "Likvide beholdninger".

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentliggjorte regnskabsmateriale.

Hoved- og nøgletal

Forklaring af nøgletal

| | |
|------------------------|--|
| Bruttomargin | $\text{Bruttofortjeneste} \times 100 / \text{Nettoomsætning}$ |
| Overskudsgrad | $\text{Resultat af ordinær primær drift} \times 100 / \text{Nettoomsætning}$ |
| Afkastningsgrad | $\text{Resultat af ordinær primær drift} \times 100 / \text{Samlede aktiver ultimo}$ |
| Soliditetsgrad | $\text{Egenkapital ultimo} \times 100 / \text{Samlede aktiver ultimo}$ |
| Egenkapitalforrentning | $\text{Ordinært resultat efter skat} \times 100 / \text{Gennemsnitlig egenkapital}$ |