

Jægersborg Allé Midtpunkt ApS

Gammel Lundtoftevej 7, 4., 2800 Kongens Lyngby

CVR-nr. 66 81 48 15

Årsrapport 2023

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 14. maj 2024

Dirigent:



.....
Michella Bennett

Indhold

| | |
|--|---|
| Ledelsespåtegning | 2 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 3 |
| Ledelsesberetning | 5 |
| Årsregnskab 1. januar - 31. december | 6 |
| Resultatopgørelse | 6 |
| Balance | 7 |
| Egenkapitalopgørelse | 8 |
| Noter | 9 |

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Jægersborg Allé Midtpunkt ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kongens Lyngby, den 14. maj 2024
Direktion:



Terje Laurberg Lyngø List
adm. direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Jægersborg Allé Midtpunkt ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Jægersborg Allé Midtpunkt ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerets 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.

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 revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ 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 konklusion 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 bl.a. 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.

København, den 14. maj 2024
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Mona Blønd
statsaut. revisor
mne11697



Simon Blendstrup
statsaut. revisor
mne44060

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

| | |
|---------------------|--|
| Navn | Jægersborg Allé Midtpunkt ApS |
| Adresse, postnr. by | Gammel Lundtoftevej 7, 4., 2800 Kongens Lyngby |
| CVR-nr. | 66 81 48 15 |
| Stiftet | 28. januar 1981 |
| Hjemstedskommune | Lyngby-Taarbæk |
| Regnskabsår | 1. januar - 31. december |
| Direktion | Terje Laurberg Lyngø List, adm. direktør |
| Revision | EY Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 36, Postboks 250, 2000 Frederiksberg |

Beretning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Virksomhedens formål er at drive handel, industri og håndværk, investering og finansiering samt erhvervelse, udlejning, salg og bortforpagtning af erhvervslokaler og boliger samt yde service i forbindelse hermed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens omsætning i 2023 udgør 27.737 t.kr. mod 26.121 t.kr. sidste år. Resultatopgørelsen for 2023 udviser et overskud på 10.091 t.kr. mod et overskud på 27.292 t.kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på 471.857 t.kr. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Selskabet har fra Erhvervsstyrelsen modtaget forhåndsgodkendelse om tilladelse til fusion op i KFI Erhvervsdrivende Fond med regnskabsmæssig virkning fra den 1. januar 2024.

Herudover er der ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

| Note | t.kr. | 2023 | 2022 |
|------|---|---------|---------|
| | Nettoomsætning | 27.737 | 26.121 |
| | Eksterne omkostninger | -14.323 | -11.640 |
| | Bruttoresultat | 13.414 | 14.481 |
| | Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | -48 | -48 |
| | Resultat af drift før dagsværdireguleringer | 13.366 | 14.433 |
| | Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | -7.117 | 14.930 |
| | Resultat før finansielle poster | 6.249 | 29.363 |
| 4 | Finansielle indtægter | 14.317 | 6.310 |
| 5 | Finansielle omkostninger | -7.629 | -683 |
| | Resultat før skat | 12.937 | 34.990 |
| 6 | Skat af årets resultat | -2.846 | -7.698 |
| | Årets resultat | 10.091 | 27.292 |
| | Forslag til resultatdisponering | | |
| | Overført resultat | 10.091 | 27.292 |
| | | 10.091 | 27.292 |

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

| Note | t.kr. | 2023 | 2022 |
|------|--|----------------|----------------|
| | AKTIVER | | |
| | Anlægsaktiver | | |
| 7 | Materielle anlægsaktiver | | |
| | Investeringsejendomme | 502.705 | 504.617 |
| | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 170 | 219 |
| | | <u>502.875</u> | <u>504.836</u> |
| | Anlægsaktiver i alt | <u>502.875</u> | <u>504.836</u> |
| | Omsætningsaktiver | | |
| | Tilgodehavender | | |
| | Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | 10 | 72 |
| | Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 266.849 | 255.160 |
| | Tilgodehavende selskabsskat | 945 | 1.463 |
| | Andre tilgodehavender | 404 | 169 |
| | Periodeafgrænsningsposter | 49 | 6 |
| | | <u>268.257</u> | <u>256.870</u> |
| | Likvide beholdninger | <u>589</u> | <u>35</u> |
| | Omsætningsaktiver i alt | <u>268.846</u> | <u>256.905</u> |
| | AKTIVER I ALT | <u>771.721</u> | <u>761.741</u> |
| | PASSIVER | | |
| | Egenkapital | | |
| 8 | Selskabskapital | 500 | 500 |
| | Reserve for udlån og sikkerhedsstillelser | 267.422 | 254.789 |
| | Overført resultat | 203.935 | 206.477 |
| | | <u>471.857</u> | <u>461.766</u> |
| | Egenkapital i alt | <u>471.857</u> | <u>461.766</u> |
| | Hensatte forpligtelser | | |
| | Udskudt skat | 68.809 | 70.070 |
| | Andre hensatte forpligtelser | 240 | 0 |
| 10 | Hensatte forpligtelser i alt | <u>69.049</u> | <u>70.070</u> |
| | Gældsforpligtelser | | |
| 9 | Langfristede gældsforpligtelser | | |
| | Gæld til realkreditinstitutter | 217.732 | 217.732 |
| | Deposita | 10.630 | 10.153 |
| | | <u>228.362</u> | <u>227.885</u> |
| | Kortfristede gældsforpligtelser | | |
| | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 1.617 | 1.419 |
| | Anden gæld | 836 | 601 |
| | | <u>2.453</u> | <u>2.020</u> |
| | Gældsforpligtelser i alt | <u>230.815</u> | <u>229.905</u> |
| | PASSIVER I ALT | <u>771.721</u> | <u>761.741</u> |

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Begivenheder efter balancedagen
- 3 Personaleomkostninger
- 12 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 13 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 14 Nærtstående parter

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitaloppgørelse

| t.kr. | Selskabskapital | Reserve for udlån og sikkerhedsstillelser | Overført resultat | I alt |
|---|-----------------|--|-------------------|---------|
| Egenkapital 1. januar 2023 | 500 | 254.789 | 206.477 | 461.766 |
| Overført via resultatdisponering | 0 | 0 | 10.091 | 10.091 |
| Andre værdireguleringer af egenkapital | 0 | 12.633 | -12.633 | 0 |
| Egenkapital 31. december 2023 | 500 | 267.422 | 203.935 | 471.857 |

Selskabet forventes fusioneret med KFI Erhvervsdrivende Fond pr. 1. januar 2024, der henvises til note 2.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Jægersborg Allé Midtpunkt ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (t.kr.).

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Virksomheden har valgt IAS 11/IAS 18 som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning.

I nettoomsætningen indgår indtægt ved udlejning af fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb.

Afskrivninger

Af- og nedskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

| | |
|---|--------|
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 6-7 år |
|---|--------|

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af KFI Erhvervsdrivende Fond-koncernens danske dattervirksomheder. Disse indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet for KFI Erhvervsdrivende Fond og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Jægersborg Allé Midtpunkt ApS er administrationsselskab for sambeskatningen i KFI Erhvervsdrivende Fond-koncernen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat, årets sambeskatningsbidrag og ændring i udskudt skat - herunder som følge af ændring i skattesats - indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi, jf. særligt afsnit herom. Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Fortjeneste eller tab opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg af materielle aktiver indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

Dagsværdien af investeringsejendomme opgøres ved anvendelse af en kapitaliseringsfaktor, der fastsættes på grundlag af et markedsbaseret forrentningskrav for den enkelte ejendom og dennes forventede fremtidige ind- og udbetalinger.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme.

Dagsværdien af investeringsejendomme opgøres ved anvendelse af en kapitaliseringsfaktor, der fastsættes på baggrund af et markedsbaseret forrentningskrav og dennes forventede fremtidige ind- og udbetalinger.

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

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Tilgodehavender

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender.

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne base-res primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med virksomhedens risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonterings-sats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Egenkapital

Reserve for udlån og sikkerhedsstillelse

Reserven omfatter et beløb svarende til lån, sikkerhedsstillelse eller anden økonomisk bistand ydet til kapitalejeren jf. Selskabslovens §210 stk. 2.

Foreslået udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til igangværende retsager. Hensatte forpligtelser indregnes, når virksomheden, som følge af en tidligere begivenhed på balancedagen har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre en afgang af økonomiske ressourcer.

Hensatte forpligtelser måles til nettorealiseringsværdi eller til dagsværdi, hvor opfyldelse af forpligtelsen tidsmæssigt forventes at ligge langt ude i fremtiden.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Selskabsskat

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 betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Som administrationselskab i sambeskatningskredsen overtages hæftelsen for de øvrige virksomheders selskabsskatter over for skattemyndighederne i takt med disses betaling af sambeskatningsbidrag. Skyldige eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som tilgodehavende skat eller skyldig selskabsskat.

Gældsforpligtelser

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag til indregning og måling af gældsforpligtelser.

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

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

Hvis det ikke er muligt at opgøre en pålidelig dagsværdi efter ovenstående niveauer, måles aktivet eller forpligtelsen til kostprisen.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

2 Begivenheder efter balancedagen

Selskabet har fra Erhvervsstyrelsen modtaget forhåndsgodkendelse om tilladelse til fusion op i KFI Erhvervsdrivende Fond med regnskabsmæssig virkning fra den 1. januar 2024.

Herudover er der ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

3 Personaleomkostninger

Virksomheden har ingen ansatte.

| t.kr. | 2023 | 2022 |
|--|---------------|--------------|
| 4 Finansielle indtægter | | |
| Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder | 14.303 | 6.308 |
| Renteindtægter i øvrigt | 14 | 2 |
| | <u>14.317</u> | <u>6.310</u> |
| 5 Finansielle omkostninger | | |
| Renteomkostninger i øvrigt | 7.629 | 677 |
| Andre finansielle omkostninger | 0 | 6 |
| | <u>7.629</u> | <u>683</u> |
| 6 Skat af årets resultat | | |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst | 4.107 | 4.124 |
| Årets regulering af udskudt skat | -1.261 | 3.574 |
| | <u>2.846</u> | <u>7.698</u> |

7 Materielle anlægsaktiver

| t.kr. | Investerings- ejendomme | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | I alt |
|--|----------------------------|---|----------------|
| Kostpris 1. januar 2023 | 250.288 | 406 | 250.694 |
| Tilgang i årets løb | 5.205 | 0 | 5.205 |
| Kostpris 31. december 2023 | <u>255.493</u> | <u>406</u> | <u>255.899</u> |
| Opskrivninger 1. januar 2023 | 254.329 | 0 | 254.329 |
| Tilbageførsel af tidligere års opskrivning | -7.117 | 0 | -7.117 |
| Opskrivninger 31. december 2023 | <u>247.212</u> | <u>0</u> | <u>247.212</u> |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2023 | 0 | 187 | 187 |
| Årets afskrivninger | 0 | 49 | 49 |
| Af- og nedskrivninger 31. december 2023 | <u>0</u> | <u>236</u> | <u>236</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023 | <u>502.705</u> | <u>170</u> | <u>502.875</u> |

For oplysning om sikkerhedsstillelser m.v. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 13.

Investerings ejendomme

Virksomheden foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38. Investeringsejendomme består af 9.031 kvm erhvervslejemål, 4.729 kvm boligleje og 1.959 kvm øvrige lejemål.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Den væsentligste forudsætning for dagsværdien af investeringsejendomme, er det gennemsnitlige afkastkrav (4,9 % for 2023 mod 4,6 % for 2022).

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 503 mio. kr. pr. 31. december 2023. Følsomheden på værdien kan illustreres ved, at en ændring af afkastkravet på -0,5 %-point vil ændre værdien med + 58 mio. kr., og en ændring af afkastkravet på +0,5 %-point vil ændre værdien med -47 mio.kr.

| t.kr. | 2023 | 2022 |
|---------------------------------------|------------|------------|
| 8 Selskabskapital | | |
| Selskabskapitalen er fordelt således: | | |
| Aktier, 500 stk. a nom. 1.000,00 kr. | 500 | 500 |
| | <u>500</u> | <u>500</u> |

Virksomhedens selskabskapital har uændret været 500 t.kr. de seneste 5 år.

9 Langfristede gældsforpligtelser

| t.kr. | Gæld i alt 31/12 2023 | Kortfristet andel | Langfristet andel | Restgæld efter 5 år |
|--------------------------------|--------------------------|----------------------|----------------------|------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 217.732 | 0 | 217.732 | 208.417 |
| Deposita | 10.630 | 0 | 10.630 | 0 |
| | <u>228.362</u> | <u>0</u> | <u>228.362</u> | <u>208.417</u> |

10 Hensatte forpligtelser

Selskabet er part i en igangværende retssag med et krav mod selskabet i størrelsesorden 240 t.kr.

11 Afledte finansielle instrumenter

Dagsværdioplysninger

Virksomheden har følgende aktiver og gældsforpligtelser, der måles til dagsværdi:

| t.kr. | Investerings- ejendomme |
|--|----------------------------|
| Dagsværdi, ultimo | 502.705 |
| Årets urealiserede ændringer i dagsværdien, indregnet i resultatopgørelsen | -7.117 |
| Dagsværdiniveau | 3 |

Særlige forudsætninger er beskrevet i note 7 ovenfor.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

12 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Virksomheden er administrationsselskab i KFI Erhvervsdrivende Fond-koncernens sambeskatning af danske datterselskaber, hvorfor virksomheden hæfter solidarisk for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter.

De sambeskattede virksomheders samlede tilgodehavende over for SKAT udgør 573 t.kr. pr. 31. december 2023. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskatter på udbytte m.v. vil kunne medføre, at selskabernes hæftelse udgør et større beløb.

13 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for virksomhedens gæld til realkreditinstitutter, 217.732 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 502.705 t.kr.

14 Nærtstående parter

Oplysning om koncernregnskaber

| <u>Modervirksomhed</u> | <u>Hjemsted</u> | <u>Rekvirering af modervirksomhedens koncernregnskab</u> |
|---------------------------|---|---|
| KFI Erhvervsdrivende Fond | Gammel Lundtoftevej 7, 4., 2800 Kongens Lyngby | Koncernregnskabet for selskabet kan rekvireres på selskabets adresse. |