

**Grant Thornton**  
Godkendt  
Revisionspartnerselskab

Stockholmsgade 45  
2100 København Ø  
CVR-nr. 34209936

T (+45) 33 110 220

[www.grantthornton.dk](http://www.grantthornton.dk)

# **Malmøgade 4 ApS**

**c/o Palæ Ejendomsadministration A/S, Ryvangs Allé 18, 2100 København Ø**

**CVR-nr. 83 88 03 17**

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. juni 2024.

---

Søren Halsted  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

|   | <u>Side</u> |
|---|-------------|
| <b>Påtegninger</b>                                      |             |
| Ledelsespåtegning                                       | 1           |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang | 2           |
| <b>Ledelsesberetning</b>                                |             |
| Selskabsoplysninger                                     | 4           |
| Ledelsesberetning                                       | 5           |
| <b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023</b>        |             |
| Anvendt regnskabspraksis                                | 6           |
| Resultatopgørelse                                       | 10          |
| Balance   | 11          |
| Egenkapitalopgørelse                                    | 13          |
| Noter   | 14          |

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Malmøgade 4 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den 23. juni 2024

### Direktion

Søren Halsted

## **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

---

### **Til anpartshaveren i Malmøgade 4 ApS**

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Malmøgade 4 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det 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 udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet ”Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

## **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

---

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### **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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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 23. juni 2024

### **Grant Thornton**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36

### **Morten Bo Hansen**

statsautoriseret revisor  
mne35840

## Selskabsoplysninger

---

|                        |   |
|------------------------|---|
| <b>Selskabet</b>       | Malmøgade 4 ApS<br>c/o Palæ Ejendomsadministration A/S<br>Ryvangs Allé 18<br>2100 København Ø |
|                        | CVR-nr.: 83 88 03 17  |
|                        | Stiftet: 17. februar 1978   |
|                        | Hjemsted: København   |
|                        | Regnskabsår: 1. januar - 31. december   |
| <b>Direktion</b>       | Søren Halsted   |
| <b>Revision</b>        | Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab<br>Stockholmsgade 45<br>2100 København Ø     |
| <b>Modervirksomhed</b> | Stærkodder ApS  |

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået investering i fast ejendom og værdipapirer, herunder aktier, såvel i danske som udenlandske selskaber.

### **Usædvanlige forhold**

Der har i regnskabsåret ikke været usædvanlige forhold.

### **Usikkerhed ved indregning eller måling**

Selskabets ejendomme er optaget til dagsværdi opgjort på baggrund af nuværende lejeniveau. Skønnet værdi, stand af ejendomme, et vurderet afkastkrav m.v. Der er foretaget en række skønmæssige vurderinger i forbindelse med den opgjorte dagsværdi, hvortil der er forbundet en vis usikkerhed.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Det ordinære resultat efter skat udgør 1.276 t.kr. mod 159 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Malmøgade 4 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, andre driftsindtægter, omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusiv moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger administration.

### **Omkostninger vedrørende investeringsejendomme**

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### **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 kurstab vedrørende værdipapirer, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### **Investeringsejendomme**

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

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 investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdireguleringer af investeringsejendomme”.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### 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 og for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder” eller ”Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Malmøgade 4 ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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. Udskudt skat måles til nettorealisationseværdi.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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 nettorealisationseværdi.

### 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 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.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

| <u>Note</u>                              | 2023<br>kr.      | 2022<br>t.kr. |
|--|------------------|---------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                 | <b>2.446.165</b> | <b>2.664</b>  |
| Værdiregulering af investeringsejendomme | -35.625          | -2.098        |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>   | <b>2.410.540</b> | <b>566</b>    |
| Andre finansielle indtægter              | 121.878          | 81            |
| 2 Øvrige finansielle omkostninger        | -887.119         | -441          |
| <b>Resultat før skat</b>                 | <b>1.645.299</b> | <b>206</b>    |
| 3 Skat af årets resultat                 | -369.798         | -47           |
| <b>Årets resultat</b>                    | <b>1.275.501</b> | <b>159</b>    |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b>  |                  |               |
| Overføres til overført resultat          | 1.275.501        | 159           |
| <b>Disponeret i alt</b>                  | <b>1.275.501</b> | <b>159</b>    |

**Balance 31. december**

| <b>Aktiver</b>           |                                | 2023                      | 2022                  |
|--------------------------|--------------------------------|---------------------------|-----------------------|
| <u>Note</u>              |                                | <u>kr.</u>                | <u>t.kr.</u>          |
| <b>Anlægsaktiver</b>     |                                |                           |                       |
| 4                        | Investeringsejendomme          | 122.300.000               | 122.300               |
|                          | Materielle anlægsaktiver i alt | <u>122.300.000</u>        | <u>122.300</u>        |
|                          | <b>Anlægsaktiver i alt</b>     | <b><u>122.300.000</u></b> | <b><u>122.300</u></b> |
| <b>Omsætningsaktiver</b> |                                |                           |                       |
|                          | Andre tilgodehavender          | 231.212                   | 147                   |
|                          | Periodeafgrænsningsposter      | 4.634                     | 0                     |
|                          | Tilgodehavender i alt          | <u>235.846</u>            | <u>147</u>            |
|                          | Likvide beholdninger           | <u>11.458.796</u>         | <u>9.875</u>          |
|                          | <b>Omsætningsaktiver i alt</b> | <b><u>11.694.642</u></b>  | <b><u>10.022</u></b>  |
|                          | <b>Aktiver i alt</b>           | <b><u>133.994.642</u></b> | <b><u>132.322</u></b> |

**Balance 31. december**

| <b>Passiver</b>                                   | 2023               | 2022           |
|---|--------------------|----------------|
| <u>Note</u>                                       | <u>kr.</u>         | <u>t.kr.</u>   |
| <b>Egenkapital</b>                                |                    |                |
| Virksomhedskapital                                | 300.000            | 300            |
| Overført resultat                                 | 67.380.218         | 66.105         |
| <b>Egenkapital i alt</b>                          | <b>67.680.218</b>  | <b>66.405</b>  |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>                     |                    |                |
| Hensættelser til udskudt skat                     | 18.076.081         | 18.076         |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>               | <b>18.076.081</b>  | <b>18.076</b>  |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                         |                    |                |
| Gæld til realkreditinstitutter                    | 45.305.548         | 45.330         |
| Deposita  | 434.057            | 413            |
| 5 Langfristede gældsforpligtelser i alt           | 45.739.605         | 45.743         |
| 5 Kortfristet del af langfristet gæld             | 31.500             | 34             |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser          | 14.566             | 33             |
| Gæld til tilknyttede virksomheder                 | 1.094.030          | 574            |
| Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder | 369.798            | 509            |
| Anden gæld  | 988.844            | 948            |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt             | 2.498.738          | 2.098          |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                   | <b>48.238.343</b>  | <b>47.841</b>  |
| <b>Passiver i alt</b>                             | <b>133.994.642</b> | <b>132.322</b> |

7 Oplysninger om dagsværdi

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

8 Eventualposter

## Egenkapitalopgørelse

---

|  | <b>Virksomhedskapital<br/>kr.</b> | <b>Overført resultat<br/>kr.</b> | <b>I alt<br/>kr.</b> |
|--|-----------------------------------|----------------------------------|----------------------|
| Egenkapital 1. januar 2023               | 300.000                           | 66.104.717                       | 66.404.717           |
| Årets overførte overskud eller underskud | 0                                 | 1.275.501                        | 1.275.501            |
|  | <b>300.000</b>                    | <b>67.380.218</b>                | <b>67.680.218</b>    |

## Noter

|   | 2023<br>kr.        | 2022<br>t.kr.  |
|---|--------------------|----------------|
| <b>1. Personaleomkostninger</b>                       |                    |                |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere        | 0                  | 0              |
| Selskabet har i 2023 (2022: kr. 0) ikke udbetalt løn. |                    |                |
| <b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>             |                    |                |
| Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder    | 10.832             | 0              |
| Andre finansielle omkostninger                        | 876.287            | 441            |
|   | <b>887.119</b>     | <b>441</b>     |
| <b>3. Skat af årets resultat</b>                      |                    |                |
| Skat af årets resultat                                | 369.798            | 509            |
| Regulering af udskudt skat                            | 0                  | -462           |
|   | <b>369.798</b>     | <b>47</b>      |
| <b>4. Investeringsejendomme</b>                       |                    |                |
| Kostpris 1. januar 2023                               | 40.135.994         | 38.038         |
| Tilgang i årets løb                                   | 35.625             | 2.098          |
| <b>Kostpris 31. december 2023</b>                     | <b>40.171.619</b>  | <b>40.136</b>  |
| Regulering til dagsværdi 1. januar 2023               | 82.164.006         | 84.262         |
| Årets regulering til dagsværdi                        | -35.625            | -2.098         |
| <b>Regulering til dagsværdi 31. december 2023</b>     | <b>82.128.381</b>  | <b>82.164</b>  |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>        | <b>122.300.000</b> | <b>122.300</b> |



## Noter

---

### 4. Investeringsejendomme (fortsat)

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser.

Den anvendte afkastmodel, som har været anvendt konsistent i mange år, indeholder følgende hovedelementer:

Aktuel lejeindtægt  
 +/- Reguleringer til lejen  
 - Vedligeholdelsesomkostninger  
 - Driftsomkostninger  
 - Administration  
 = Reguleret driftsresultat  
 / Afkastprocent  
 = Bruttoværdi

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent 2,25

### Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 122.300 t.kr. pr. 31. december 2023. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 1 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med 45.769 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 1 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 118.999 t.kr.

## Noter

### 5. Gældsforpligtelser

|                                | Gæld i alt<br>31/12 2023<br>kr. | Kortfristet<br>del af lang-<br>fristet gæld<br>kr. | Langfristet<br>gæld<br>31/12 2023<br>kr. | Restgæld<br>efter 5 år<br>kr. |
|--------------------------------|---------------------------------|--|--|-------------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 45.337.048                      | 31.500   | 45.305.548                               | 45.179.550                    |
| Deposita                       | 434.057                         | 0  | 434.057                                  | 434.057                       |
|                                | <b>45.771.105</b>               | <b>31.500</b>                                      | <b>45.739.605</b>                        | <b>45.613.607</b>             |

### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkredit- og kreditinstitutter, 45.337 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 122.300 t.kr.

### 7. Oplysninger om dagsværdi

|  | Investerings-<br>ejendomme<br>kr. |
|--|-----------------------------------|
| Dagsværdi 31. december 2023  | 122.300.000                       |
| Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen | -35.625                           |
| Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet på egenkapitalen     | 0                                 |

### 8. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Stærkodder ApS, CVR-nr. 26 37 22 67, som er administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

# 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."

## Søren Halsted

Direktør og dirigent

Serienummer: 19a8664e-b37f-4a1a-91f1-2b9b30f3dc24

IP: 82.122.xxx.xxx

2024-06-23 14:45:20 UTC



## Morten Bo Hansen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: 7fdfba47-031d-4f32-8919-12c7730bdb86

IP: 62.243.xxx.xxx

2024-06-23 22:25:51 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**