

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023

LIVREX APS

Store Kongensgade 67 B

1264 København K

CVR-nr. 87 73 42 18

Godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling,
den 16/5 2024

Conrad A. Fabritius Tengnagel

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsesberetning mv.	
Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4-6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7-12
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023	13
Balance pr. 31. december 2023	14-15
Egenkapitalsopgørelse pr. 31. december 2023	16
Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 2023	17
Noter	18-22

Selskab

Livrex ApS

c/o C.A. Fabritius Tengnagel

Store Kongensgade 67 B

1264 København K

CVR-nummer 87 73 42 18

45. regnskabsår

Hjemstedskommune: København

Direktion

C.A. Fabritius de Tengnagel

Bestyrelse

Niels Ulrik Heine

Anders Torbjörn Svensson

C.A. Fabritius de Tengnagel

Revision

inforevision

statsautoriseret revisionsaktieselskab

Buddingevej 312

2860 Søborg

CVR-nr. 19263096

Jesper Tranegaard Berril Andersen, statsautoriseret revisor

Væsentligste aktiviteter

Livrex ApS' formål er at drive handel og investering.

Selskabets hovedvirksomhed er at eje og forvalte koncernens danske ejendomme.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Der er i året sket omstrukturering i koncernen, således at det danske tidligere moderselskab, Nordisk Kriminalkrønike ApS, er fusioneret med datterselskabet Livrex ApS, med dette selskab som det fortsættende selskab.

Fusionen er opgjort efter book value-metoden og har virkning fra 1. januar 2023, hvorfor sammenligningstal ikke er ændret.

Årets resultat udviser et positivt resultat, hvilket skyldes opskrivning til dagsværdi af investeringsejendomme.

Værdiregulering af ejendomme har påvirket årets resultat med t.kr. 7.294 før skat.

Selskabets ejendomsportefølje er herefter optaget til følgende substansværdier:

	<u>m2</u>	<u>mio.kr.</u>	<u>2023 kr/m2</u>	<u>2022 kr/m2</u>
København	7.292	165,0	22.628	21.535
Glostrup	<u>3.663</u>	<u>61,0</u>	<u>16.653</u>	<u>15.561</u>
I alt	<u>10.955</u>	<u>226,0</u>	<u>20.630</u>	<u>20.430</u>

Selskabets ejendomme omfatter erhvervs- og beboelsesejendomme beliggende i København og Glostrup.

Ved værdiansættelsen af ejendommene er anvendt en afkastbaseret metode, hvor ledelsen har anvendt forrentningsprocenter i intervallet 1,5%-2,4%.

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2023 for Livrex ApS.

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 og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 16. maj 2024

I direktionen

C.A. Fabritius de Tengenel
Direktør

I bestyrelsen

Niels Ulrik Heine
Formand

C.A. Fabritius de Tengenel
Bestyrelsesmedlem

Anders Torbjörn Svensson
Bestyrelsesmedlem

Til kapitalejerne i Livrex ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Livrex ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse 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 og pengestrømme 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".

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 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 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 omstændigheder, 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 væsentlig 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.

Søborg, den 16. maj 2024

inforevision

statsautoriseret revisionsaktieselskab
(CVR-nr. 19263096)

Jesper Tranegaard Berril Andersen
statsautoriseret revisor
mne35841

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med dansk regnskabslovgivning samt almindeligt anerkendt regnskabspraksis.

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B. Selskabet har valgt at udarbejde enkelte noter i henhold til kravene for regnskabsklasse C virksomheder.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

VIRKSOMHEDSSAMMENSLUTNING

Som det fremgår af ledelsesberetningen er der med virkning fra 1. januar 2023 foretaget koncernintern fusion. Sammenlægningen er gennemført ved anvendelse af "book-value"-metoden. Denne metode kræver ikke tilpasning af sammenligningstal for tidligere regnskabsår.

GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægterne indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt 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 afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

VALUTAOMREGNING

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs. Hvis valuta-positioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender og gæld i fremmed valuta er indregnet til balancedagens kurs.

Realiserede og urealiserede valutakursfortjenester og -tab er indregnet i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Selskabets omsætning består af lejeindtægter fra udlejning af ejendomme. Lejeindtægterne indregnes lineært over lejeperioden.

Som indtægtskriterium anvendes leveringskriteriet, således at nettoomsætningen omfatter årets fakturerede omsætning. Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risiko overgang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætningen måles til dagsværdien ekskl. moms og med fradrag af afgivne vare- og kunderabatter.

Grundejernes Investeringsfond

Lejeres indbetaling af leje indtægtsføres i den periode lejen vedrører. Dette omfatter også den del af lejen som eventuelt betales videre til Grundejernes Investeringsfond til vedligeholdelse. Betalingen til Grundejernes Investeringsfond opføres under aktiverne under Indestående GI.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter salgs-, administrations- og lokaleomkostninger samt omkostninger vedrørende udlejningsejendomme.

Årets afholdte omkostninger til udvendig vedligeholdelse omkostningsføres under andre eksterne omkostninger. Ved udbetaling fra Grundejernes Investeringsfond i henhold til boligreguleringslovens § 120 indtægtsføres beløbet under andre eksterne omkostninger.

Hvor udbetalingen fra Grundejernes Investeringsfond direkte vedrører forbedringer, er udbetalingen modregnet de aktiverede forbedringsomkostninger.

I det omfang, den indvendige vedligeholdelse påhviler udlejer, er årets pligtige henlæggelse omkostningsført. Afholdte omkostninger til indvendig vedligeholdelse modregnes i ejendommens gæld til beboerne på konto for indvendig vedligeholdelse.

Andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter samt amortisering af gæld til realkreditinstitutter.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder avance ved salg af anlægsaktiver samt tab ved drift af den midlertidig udlejningsejendom.

Skat af årets resultat og selskabsskat

Skat af årets resultat udgør 22% af det regnskabsmæssige resultat korrigeret for ikke indkomstskattepligtige og ikke fradragsberettigede poster.

Skat af årets resultat er sammensat af den forventede skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for årets forskydning i udskudt skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændring i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabsskat, vedrørende regnskabsåret, som ikke er afregnet på balancedagen, klassificeres som selskabsskat under enten tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Selskabet er omfattet af acontoskatteordningen. Rentegodtgørelse og rentetillæg er indregnet under henholdsvis andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger.

Skat af årets resultat og selskabsskat, fortsat

Sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede selskaber, som ikke er afregnet på balancedagen, klassificeres som sambeskatningsbidrag under enten tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Selskabet er omfattet af acontoskatteordningen. Rentegodtgørelse og rentetillæg er indregnet under finansielle indtægter og omkostninger.

BALANCEN**AKTIVER****Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme omfatter ejendomme, som besiddes med henblik på at opnå afkast af den investerede kapital samt en eventuel kapital gevinst ved videresalg. Investeringsejendomme indregnes i balancen, når alle væsentlige fordele og risici er overgået til selskabet.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, som omfatter købsprisen med tillæg af direkte tilknyttede omkostninger.

Afholdte omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som der vil forbedre ejendommens fremtidige afkast, herunder ombygninger, tillægges ligeledes kostprisen som en forbedring.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuel fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret afkast af ejendommene.

Selskabet anvender en ekstern valuar til brug for opgørelse af ejendommens dagsværdi

Som følge af at ejendommene er vurderet til skøn af dagsværdien foretages der ikke afskrivninger på disse.

Ændringerne i den skønnede dagsværdi føres i resultatopgørelsen under dagsværdiregulering af investerings-ejendomme.

Materielle anlægsaktiver

Driftsmateriel og inventar er indregnet til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Aktiverne afskrives lineært over deres forventede brugstid, jf. ovenstående.

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

Afskrivninger påbegyndes, når aktiverne er klar til ibrugtagning. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende forventninger til brugstid og restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Driftsmateriel og inventar	5-10 år	0%

Materielle anlægsaktiver, fortsat

Småaktiver med en levetid under et år er omkostningsført i resultatopgørelsen under eksterne omkostninger.

Fortjeneste/tab ved salg eller udrangering er medtaget i resultatopgørelsen under andre drifts-omkostninger/indtægter.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering.

Bindingspligt overfor Grundejernes Investeringsfond består af indestående på særskilt konto hos Grundejernes Investeringsfond med tillæg af årets indbetalingsforpligtelse.

Tilgodehavender i udenlandsk valuta er omregnet til balancedagens valutakurs.

PASSIVER**Egenkapital**

Udbytte registreres som afgang fra egenkapitalen i det år, hvor udlodningen vedtages på den ordinære generalforsamling.

Hensættelser til udskudt skat

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode. Der er hensat til udskudt skat med 22,0% af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud indgår i opgørelsen af den udskudte skat, såfremt det er sandsynligt, at underskuddene kan udnyttes.

Skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud indgår i opgørelsen af den udskudte skat, såfremt det er sandsynligt, at underskuddene kan udnyttes.

Udskudte skatteaktiver, som forventes at kunne anvendes, er indregnet til den værdi, som disse forventes at kunne realiseres til.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger og andre omkostninger direkte foranlediget af lånefremskaffelsen. I de 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.

Byfornyelseslån (indexlån) med fuld ydelsesstøtte indregnes ikke i balancen. Lånebeløb og restgæld noteoplyses.

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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser i øvrigt indregnes til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

PENGESTRØMSOPGØRELSE

Pengestrømsopgørelsen viser koncernens pengestrømme for året samt koncernens likvider ved årets udgang.

Likviditetsvirkningen af køb og salg af virksomheder vises separat under pengestrømme fra investeringsaktiviteten. I pengestrømsopgørelsen indregnes pengestrømme vedrørende købte virksomheder fra overtagelsestidspunktet, og pengestrømme vedrørende solgte virksomheder indregnes frem til overdragelsestidspunktet.

Pengestrømme fra driftsaktivitet er opgjort som årets resultat reguleret for ikke likvide driftsposter, betalte finansielle poster, selskabsskatter samt stigning og fald i varebeholdninger, tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser, gæld til leverandører af varer og tjenesteydelser, og andre ændringer i driftskapitalen.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betalinger i forbindelse med køb og salg af anlægsaktiver samt betalinger i forbindelse med køb og salg af virksomheder.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter betalinger fra optagelse og tilbagebetaling af langfristede gældsforpligtelser samt ind- og udbetalinger til kapitalejere.

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Nettoomsætning	9.800.344	9.257.534
BRUTTOFORTJENESTE	9.800.344	9.257.534
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	7.352.565	-10.964.053
Andre eksterne omkostninger	-6.938.481	-5.668.581
1 Personalemkostninger	-165.000	-120.000
INDTJENINGSBIDRAG	10.049.428	-7.495.100
6 Af- og nedskrivninger	-171.246	-30.187
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	9.878.182	-7.525.287
3 Andre finansielle indtægter	24.967	0
4 Øvrige finansielle omkostninger	-2.177.128	-2.165.021
RESULTAT FØR SKAT	7.726.021	-9.690.308
5 Skat af årets resultat	-1.734.319	2.123.242
ÅRETS RESULTAT	<u>5.991.702</u>	<u>-7.567.066</u>

RESULTATDISPONERING

Årets resultat foreslås disponeret således:

Overført resultat	5.091.702	-7.567.066
Forslag til udbytte for regnskabsåret	900.000	0
ÅRETS RESULTAT	<u>5.991.702</u>	<u>-7.567.066</u>

<u>Note</u>	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
6,7,10 Investeringsejendomme	227.076.179	208.522.570
6,9 Installationer	0	0
6,9 Driftsmateriel og inventar	0	0
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER	227.076.179	208.522.570
ANLÆGSAKTIVER	227.076.179	208.522.570
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	335.080
Andre tilgodehavender	2.608.869	2.254.408
TILGODEHAVENDER	2.608.869	2.589.488
9 LIKVIDE BEHOLDNINGER	1.740.806	10.469.662
OMSÆTNINGSAKTIVER	4.349.675	13.059.150
AKTIVER I ALT	231.425.854	221.581.720

<u>Note</u>	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
Virksomhedskapital	300.000	300.000
Overført overskud	119.775.934	99.209.483
Forslag til udbytte for regnskabsåret	900.000	0
EGENKAPITAL	120.975.934	99.509.483
5 Hensættelse til udskudt skat	12.918.792	26.125.259
HENSATTE FORPLIGTELSER	12.918.792	26.125.259
8 Prioritetsgæld	85.717.157	86.243.634
Deposita	2.720.692	2.430.438
LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER	88.437.849	88.674.072
8 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	600.000	650.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	444.516	779.690
5 Selskabsskat	0	0
5 Sambeskatningsbidrag	0	317.177
Anden gæld	8.048.763	5.526.039
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER	9.093.279	7.272.906
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	97.531.128	95.946.978
PASSIVER I ALT	231.425.854	221.581.720
9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

	Virksom- hedskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital pr. 1/1 2022	300.000	106.776.549	0	107.076.549
Udbetalt udbytte	0	0	0	0
Koncerntilskud	0	0	0	0
Overført via resultatdisponeringen	0	-7.567.066	0	-7.567.066
Egenkapital pr. 1/1 2023	300.000	99.209.483	0	99.509.483
Tilgang ved fusion	0	15.474.749	0	15.474.749
Udbetalt udbytte	0	0	0	0
Koncerntilskud	0	0	0	0
Overført via resultatdisponeringen	0	5.091.702	900.000	5.991.702
Egenkapital pr. 31/12 2023	<u>300.000</u>	<u>119.775.934</u>	<u>900.000</u>	<u>120.975.934</u>

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
10 Årets resultat	5.991.702	-7.567.066
Af- og nedskr. på materielle og immaterielle anlægsaktiver	171.246	124.240
10 Reguleringer	3.911.447	41.779
Ændring i tilgodehavender	-113.421	117.646
Andre ændringer i driftskapital	<u>-4.580.825</u>	<u>11.319.605</u>
PENGESTRØMME FRA PRIMÆR DRIFT	5.380.149	4.036.204
Renteudbetalinger og lignende	<u>-2.177.128</u>	<u>-2.165.021</u>
PENGESTRØMME FRA DRIFTSAKTIVITET	<u>3.203.021</u>	<u>1.871.183</u>
Køb af materielle anlægsaktiver	-11.372.289	-794.251
Salg af materielle anlægsaktiver	<u>0</u>	<u>0</u>
PENGESTRØMME FRA INVESTERINGSAKTIVITET	<u>-11.372.289</u>	<u>-794.251</u>
Betaling af langfristet gæld i øvrigt	-48.452.301	-48.656.443
Optagelse af langfristet gæld i øvrigt	47.817.062	47.983.814
Betaling af gæld til tilknyttede virksomheder	<u>-98.001</u>	<u>-320.000</u>
PENGESTRØMME FRA FINANSIERINGSAKTIVITET	<u>-733.240</u>	<u>-992.629</u>
ÅRETS ÆNDRING I LIKVIDER	<u>-8.902.508</u>	<u>84.303</u>
Likvider primo	10.469.662	10.385.359
Tilgang ved fusion	<u>173.652</u>	<u>0</u>
LIKVIDER ULTIMO	<u><u>1.740.806</u></u>	<u><u>10.469.662</u></u>
Der består af:		
Likvide beholdninger	<u>1.740.806</u>	<u>10.469.662</u>
Likvider ultimo i alt	<u><u>1.740.806</u></u>	<u><u>10.469.662</u></u>

1	Personaleomkostninger	2023	2022
	Bestyrelsehonorerer	165.000	120.000
	I ALT	165.000	120.000
	Selskabet har ingen ansatte.		
2	Dagsværdiregulering, ejendomme	2023	2022
	Dagsværdiregulering, ejendomme	7.352.565	-10.964.053
	I ALT	7.352.565	-10.964.053
3	Andre finansielle indtægter	2023	2022
	Renteindtægter, pengeinstitutter	24.967	0
	I ALT	24.967	0
4	Øvrige finansielle omkostninger	2023	2022
	Renteomkostninger, prioritetsgæld	1.735.549	1.749.111
	Renteomkostninger, pengeinstitutter	26	62.057
	Finansielle omkostninger, i øvrigt	441.553	353.853
	I ALT	2.177.128	2.165.021
5	Selskabsskat og udskudt skat		
		Sambeskatningsbidrag/ selskabsskat	Udskudt skat
		Ifølge resultatopgørelsen	
			2022
	Skyldig pr. 1/1 2023	317.177	26.125.259
	Tilgang ved fusion	-414.177	-14.940.786
	Betalt i året	97.000	0
	Sambeskatningsbidrag	0	0
	Skat af årets resultat	0	1.734.319
	SKYLDIG PR. 31/12 2023	0	12.918.792
	SKAT AF ÅRETS RESULTAT		-2.123.242
			1.734.319

6	Anlægs- og afskrivningsoversigt, materielle anlægsaktiver	Investerings-	Driftsmidler	Særlige instal-	31/12 2023	31/12 2022
		ejendomme		lationer		
	Kostpris pr. 1/1 2023	87.420.796	110.891	1.061.667	88.593.354	87.919.318
	Tilgang i året	11.372.289	0	0	11.372.289	794.251
	Afgang i året	0	0	0	0	-120.215
	KOSTPRIS PR. 31/12 2023	98.793.085	110.891	1.061.667	99.965.643	88.593.354
	Opskrivninger pr. 1/1 2023	121.226.016	0	0	121.226.016	132.190.069
	Årets opskrivninger	7.352.565	0	0	7.352.565	-10.870.000
	Afgang i året	0	0	0	0	0
	Tilbageførte opskrivninger	0	0	0	0	-94.053
	OPSKRIVNINGER PR. 31/12 2023	128.578.581	0	0	128.578.581	121.226.016
	Afskrivninger pr. 1/1 2023	124.241	110.891	1.061.667	1.296.799	1.386.827
	Afskrivninger i året	171.246	0	0	171.246	39.209
	Af- og nedskrivn., afgang i året	0	0	0	0	-129.237
	AF- & NEDSKRIVNINGER PR. 31/12 2023	295.487	110.891	1.061.667	1.468.045	1.296.799
	REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI PR. 31/12 2023	227.076.179	0	0	227.076.179	208.522.571
	Salgspris, afgang	0	0	0	0	0
	Regnskabsmæssig værdi, afgang	0	0	0	0	9.022
	FORTJENESTE/TAB VED SALG	0	0	0	0	9.022

7 Opgørelse af dagsværdi - investeringsejendomme

Investeringsejendomme er målt til dagsværdi med udgangspunkt i normalindtjeningsmetoden (metode 3 i dagsværdihierarkiet), som er baseret på det kommende års budgetterede drift.

Nettolejeindtægter er medtaget til forventet OMK leje.

De væsentligste forudsætninger omfatter:

Boligejendomme:

	København City	Østerbro
Nettolejeindtægter opgjort til OMK leje	3.272.000	2.302.000
Afkastkrav	1,8%	2,4%
Areal	3.490	2.007
Gennemsnitlig årlig leje pr. m2	938	1.147
Resultateffekt af årets ændring i dagsværdi	3.022.990	97.244
Dagsværdi pr. 31/12 2023	73.500.000	51.000.000

	Storkøbenhavn	Udenlandsk ejd.
Nettolejeindtægter opgjort til OMK leje	3.205.000	-
Afkastkrav	1,5%	-
Areal	3.663	-
Gennemsnitlig årlig leje pr. m2	875	-
Resultateffekt af årets ændring i dagsværdi	3.878.791	0
Dagsværdi pr. 31/12 2023	61.000.000	1.161.211

Bolig- og erhvervsejendomme:

	København City
Nettolejeindtægter opgjort til OMK leje, bolig	1.023.000
Nettolejeindtægter opgjort til OMK leje, erhverv	506.000
Afkastkrav	1,5%
Areal, bolig	1.308
Areal, erhverv	487
Gennemsnitlig årlig leje pr. m2, bolig	782
Gennemsnitlig årlig leje pr. m2, erhverv	1.039
Resultateffekt af årets ændring i dagsværdi	353.540
Dagsværdi pr. 31/12 2023	40.500.000

7 Opgørelse af dagsværdi - investeringsejendomme, fortsat

Selskabets ejendomme er værdiansat til dagsværdi pr. 31. december 2023 i henhold til valuarvurdering af dagsværdien. Valuaren er Jette Lundsgaard fra Lundsgaard Erhverv.

Dagsværdien er opgjort på baggrund af en afkastbaseret model med et afkastkrav i niveauet 1,5%-2,4%. Afkastprocenten svarer til det foretningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige.

Dagsværdien er følsom overført rente- og konjunkturudsving, da værdien bestemmes af markedsudviklingen på ejendomsmarkedet, der påvirkes af rente- og konjunkturudsving som følge af samfundsokonomiens generelle udvikling.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendommene vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen med følgende beløb:

København City (boligejendom)

Afkastprocent	1,6%	1,8%	2,0%
Dagsværdi, mio. kr.	82.688	73.500	66.150
Ændring i dagsværdi, mio. kr.	9.188	0	-7.350

Østerbro (boligejendom)

Afkastprocent	2,2%	2,4%	2,6%
Dagsværdi, mio. kr.	55.636	51.000	47.077
Ændring i dagsværdi, mio. kr.	4.636	0	-3.923

Storkøbenhavn (boligejendom)

Afkastprocent	1,3%	1,5%	1,7%
Dagsværdi, mio. kr.	70.385	61.000	53.824
Ændring i dagsværdi, mio. kr.	9.385	0	-7.176

København City (bolig- og erhvervs ejendom)

Afkastprocent	1,3%	1,5%	1,7%
Dagsværdi, mio. kr.	46.731	40.500	35.735
Ændring i dagsværdi, mio. kr.	6.231	0	-4.765

8	Prioritetsgæld	31/12 2023	31/12 2022
	Kursværdien af prioritetsgælden udgør på balancedagen	66.980.807	63.579.817
	Nominel værdi af prioritetsgælden udgør på balancedagen	86.317.157	86.893.634
	Prioritetsgæld, der forfalder til betaling mere end 5 år efter balancedagen	83.327.157	84.341.036

Udover den anførte prioritetsgæld er der tinglyst 2 indexlån med fuld ydelsesstøtte på nom. kr. 14.289.000 og med en nominel restgæld pr. 31. december 2023 på kr. 8.919.404 (31. december 2022 kr. 8.657.639).

9

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Realkreditpantebrev, i alt nom. kr. 126.573.000, i selskabets grunde og bygninger med en balanceværdi på kr. 226.000.000 er deponeret som sikkerhed for engagement med realkreditinstitut.

10	Reguleringer	31/12 2023	31/12 2022
	Øvrige finansielle omkostninger	2.177.128	2.165.021
	Skat af årets skattepligtige indkomst	0	317.177
	Regulering af udskudt skat	1.734.319	-2.440.419
	I ALT	3.911.447	41.779

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.”

Niels Ulrik Heine

Bestyrelsesformand

Serienummer: bc270a4f-e91d-480c-98a4-b359d9c4215a

IP: 91.215.xxx.xxx

2024-05-16 13:14:25 UTC



Conrad Alexander Fabritius de Tengnagel

Direktør

Serienummer: 152b3b62-b84f-44eb-bfeb-39d434ce14d9

IP: 80.199.xxx.xxx

2024-05-16 15:00:19 UTC



Conrad Alexander Fabritius de Tengnagel

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 152b3b62-b84f-44eb-bfeb-39d434ce14d9

IP: 80.199.xxx.xxx

2024-05-16 15:00:19 UTC



Anders Svensson

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 2ea6492465e89b[...]a575e32b60487

IP: 94.191.xxx.xxx

2024-05-17 14:40:28 UTC



Jesper Tranegaard Berril Andersen

inforevision statsautoriseret revisionsaktieselskab CVR: 19263096

Statsautoriseret revisor

Serienummer: 56cc7fca-7463-440f-91a0-e55b2a6d8886

IP: 93.165.xxx.xxx

2024-05-17 15:16:16 UTC



Conrad Alexander Fabritius de Tengnagel

Dirigent

Serienummer: 152b3b62-b84f-44eb-bfeb-39d434ce14d9

IP: 80.199.xxx.xxx

2024-05-18 14:55:16 UTC



Penneo dokumentnøgle: U18TX-W1OKZ-4S17S-WOG7F-EDJZF-D1IAE

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**