



LINDEBERG  
STORM  
FISCHER  
*Vi skaber løsninger*

# Ejendomsselskabet Blegdams- vej 118 ApS

C/O HL Management A/S  
Møntergade 21,1.  
1116 København K

CVR-nr. 44 27 92 90

## Årsrapport for perioden 29. august 2023 til 31. december 2024

(1. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 3. april 2025

---

Henrik Liø  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 29. august 2023 - 31. december 2024	11
Balance pr. 31. december 2024	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 29. august 2023 - 31. december 2024 for Ejendomsselskabet Blegdamsvej 118 ApS.

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 2024 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 29. august 2023 - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 3. april 2025

### Direktion

Henrik Liö  
direktør

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### **Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Blegdamsvej 118 ApS**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Blegdamsvej 118 ApS for regnskabsåret 29. august 2023 - 31. december 2024, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 29. august 2023 - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

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

Vort 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 vor konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af 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 vor revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vor konklusion. Vor konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vor 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.

Vor konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

I tilknytning til vor revision af årsregnskabet er det vort ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vor viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vort ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor 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 3. april 2025

Lindeberg Storm Fischer  
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab  
CVR-nr. 37 82 10 55

John Lindeberg Jensen  
Statsautoriseret revisor  
mne34093

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Ejendomsselskabet Blegdamsvej 118 ApS  
C/O HL Management A/S  
Møntergade 21,1.  
1116 København K

CVR-nr.: 44 27 92 90

Regnskabsperiode: 29. august 2023 - 31. december 2024

Hjemsted: København

### Direktion

Henrik Lið, direktør

### Revision

Lindeberg Storm Fischer  
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab  
Østerfælled Torv 10, 1.  
2100 København Ø

### Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet HLM  
Fond III K/S

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har været at eje og udleje selskabets ejendom, beliggende i København.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023/24 udviser et overskud på kr. 8.505.694, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en egenkapital på kr. 49.245.694.

Selskabet har i regnskabsåret erhvervet en investeringsejendom med 52 lejemål. Ejendommen består af både bolig- og erhvervslejemål.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Blegdamsvej 114 ApS for 29. august 2023 til 31. december 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B, med tilvalg for højere regnskabsklasse.

Årsrapporten for 2023/24 er aflagt i kr.

Der er ingen sammenligningstal, idet 2023/24 er selskabets første regnskabsperiode.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af lejeindtægter, ejendommens driftsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af fast ejendom indregnes i resultatopgørelse på tidspunktet for lejensperiode, såfremt indtægterne kan opgøres pålideligt.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Ejendommens driftsomkostninger**

Ejendommens driftsomkostninger omfatter omkostninger til drift og vedligeholdelse af ejendommene, herunder forsikringer, skatter, afgifter, serviceabonnementer, renholdelse og ejendomsservice.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og administration.

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### **Skat af årets resultat**

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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.

Årets skat, som 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.

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

#### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videre salg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af opførelsen af investeringsejendomme indregnes i kostprisen i opførelsesperioden.

## Anvendt regnskabspraksis

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

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

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

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2024 er for hver enkelt ejendom opgjort ved anvendelse af en Discounted cash flow model. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budgetter for de kommende år. Der er taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. De enkelte budgetterede cash flows tilbagediskonteres med en individuelt fastsat diskonteringsrate og tillægges en terminal værdi. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Afkastprocenterne er fastsat i intervallet 3,88% - 5,50%, med tillæg af et fastsat inflationstillæg på 2,00%, hvilket skal ses i forhold til et afkast på statsobligationer med 10 års løbetid på 2,10% korrigeret for risikotillæg.

Dagsværdien af investeringsejendomme er pr. 31. december 2024 vurderet af det uafhængige valuarfirma Colliers International Danmark A/S.

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

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## Anvendt regnskabspraksis

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

### Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer mv. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer.

Hensatte forpligtelser - bortset fra udskudt skat - måles til kapitalværdi.

### Selskabsskat og udskudt skat

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen 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 nettorealiseringsværdi.

### Gældsforpligtelser

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

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

**Resultatopgørelse 29. august 2023 - 31. december 2024**

	<u>Note</u>	<u>2023/2024</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.514.668</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	<u>11.104.033</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>12.618.701</b>
Finansielle indtægter	3	116.972
Finansielle omkostninger		<u>-1.676.444</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>11.059.229</b>
Skat af årets resultat	4	<u>-2.553.535</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u><u>8.505.694</u></u></b>
Overført resultat		<u>8.505.694</u>
		<b><u><u>8.505.694</u></u></b>

**Balance pr. 31. december 2024**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2024</u> kr.
<b>Aktiver</b>		
Investeringsejendomme	5	<u>75.600.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>75.600.000</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>75.600.000</u></b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		8.316
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		484.302
Andre tilgodehavender		3.212.163
Periodeafgrænsningsposter		<u>46.005</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>3.750.786</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>3.750.786</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u><u>79.350.786</u></u></b>

**Balance pr. 31. december 2024**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2024</u> kr.
<b>Passiver</b>		
Virksomhedskapital		1.000.000
Overkurs ved emission		39.740.000
Overført resultat		<u>8.505.694</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>49.245.694</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		2.553.535
Andre hensættelser		<u>88.358</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>2.641.893</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		23.673.171
Hensat til indvendig vedligeholdelse		885.755
Deposita og forudbetalt leje		<u>1.128.122</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b><u>25.687.048</u></b>
Banker		710.098
Leverandører af varer og tjenesteydelser		92.667
Gæld til tilknyttede virksomheder		878.706
Anden gæld		<u>94.680</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.776.151</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>27.463.199</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>79.350.786</u></b>
Eventualforpligtelser	7	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8	
Oplysning om dagsværdi	1	

**Egenkapitalopgørelse**

	Virksomheds- kapital	Overkurs ved emission	Overført resul- tat	I alt
Egenkapital 29. august 2023	0	0	0	0
Kontant kapitalforhøjelse	960.000	39.740.000	0	40.700.000
Årets resultat	0	0	8.505.694	8.505.694
Kontant indbetaling i forbindelse med stiftelse	40.000	0	0	40.000
<b>Egenkapital 31. december 2024</b>	<b>1.000.000</b>	<b>39.740.000</b>	<b>8.505.694</b>	<b>49.245.694</b>

## Noter

	<u>2023/2024</u> kr.
<b>1 Oplysning om dagsværdi</b>	
<b>Investeringsejendom</b>	
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	<u>11.104.033</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>75.600.000</u>
<b>2 Værdireguleringer af investeringsaktiver</b>	
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af ændret afkastkrav	<u>11.104.033</u>
<b>Værdiregulering investeringsejendomme</b>	<u><b>11.104.033</b></u>
	<u><b>11.104.033</b></u>
<b>3 Finansielle indtægter</b>	
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	93.168
Andre finansielle indtægter	<u>23.804</u>
	<u><b>116.972</b></u>
<b>4 Skat af årets resultat</b>	
Årets udskudte skat	<u>2.553.535</u>
	<u><b>2.553.535</b></u>

## Noter

### 5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Tilgang i årets løb	67.695.967
Overførsler i årets løb	-3.200.000
Kostpris 31. december 2024	<u>64.495.967</u>
Årets værdireguleringer	<u>11.104.033</u>
Værdireguleringer 31. december 2024	<u>11.104.033</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024</b>	<b><u><u>75.600.000</u></u></b>

#### Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Markedsværdien er baseret på en DCF-model med input fra Colliers International Danmark A/S til fastsættelsen pr. 31. december 2024.

Ejendommens samlede areal udgør 3.285 m<sup>2</sup> og består af 52 lejemål. Arealerne udgør henholdsvis for boliger 2.704 m<sup>2</sup> og for erhverv 581 m<sup>2</sup>. Lejlighederne er udlejet til erhverv og beboelse.

Lejemålene er beliggende på Blegdamsvej 118, 2100 København Ø.

DCF-beregningen er baseret på en 10 årig budgetmodel.

DCF modellerne er baseret på et turn af visse beboelseslejemålene som i dag er OMK-leje.

Indestående hos Grundejernes Investeringsfond er inkluderet i den beregnede værdi ved reduktion af istandsættelsesomkostninger, mens Grundejernes Investeringsfond er overført til "Andre tilgodehavender" i årsrapporten.

#### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Samlede lejeindtægt t.kr. 3.885 (2024 niveau), fordelt med en gns. leje på pr. m<sup>2</sup> på kr. 960 for bolig samt kr. 1.659 for Erhverv.

Tomgangsleje 2,2%.

Driftsomkostninger (2024 niveau) t.kr. 1.600.

Vægtet afkastprocent 4,15%, med en afkastprocent for boliger 3,88% og for erhverv 5,50%

Diskonteringsrente 6,15%, inklusiv 2,00% inflation.

## Noter

### 5 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2024 er der anvendt en individuelt fastsat diskonteringssats.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

	-0,25%	Basis	0,25 %
	kr.	kr.	kr.
Ændringer i gennemsnitlig diskonteringssats			
Afkastprocent	3,90	4,15	4,40
Dagsværdi	80.450.000	75.600.000	71.300.000
Ændring i dagsværdi	4.850.000	0	-4.300.000

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 29. august 2023	Gæld 31. december 2024	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	23.657.737	23.673.171	0	24.732.000
Hensat til indvendig vedligeholdelse	944.551	885.755	0	600.000
Deposita og forudbetalt leje	1.033.299	1.128.122	0	1.128.000
	<b>25.635.587</b>	<b>25.687.048</b>	<b>0</b>	<b>26.460.000</b>

## Noter

### 7 Eventualforpligtelser

#### **Kautions- og garantiforpligtelser**

Selskabet indestår sammen med koncernens øvrige driftsselskaber ubetinget og solidarisk som kautionist for koncernens lån.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Holdingselskabet Blegdamsvej 118 ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2024 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2024 eller senere.

#### **Andre eventualforpligtelser**

Selskabet har ikke indregnet t.kr. 25 i lejeretlig forpligtelse efter Grundejernes Investeringsfond §119.

Selskabet har indgået en aftale med selskabsadministrator om vederlæggelse ved salget af ejendommen, såfremt en række betingelser er opfyldt. Forpligtelsen er betinget af en række fremtidige begivenheder, som ikke kan opgøres pålideligt på balancedagen.

Selskabet har indgået en selskabs- og administrationsaftale, som er uopsigelig indtil 3 år efter erhvervelsen af selskabets ejendom, aftalen kan herefter opsiges med 6 måneders varsel til udgangen af et kalenderår. Ved opsigelsen skal selskabet betale et vederlag til selskabsadministratoren på seneste års honorar.

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 24.732, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør t.kr. 75.600. Det skønnes, at t.kr. 24.732 vil være omfattet af pantsætningen.