

**Ejendomsaktieselskabet Vest
Vesterbrogade 34, 3., 1620 København**

Årsrapport

2024

CVR-nr. 10 04 49 01

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 11. juni 2025.

Claus Barret Christiansen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2024 for Ejendomsaktieselskabet Vest.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 11. juni 2025

Direktion

Henriette Lassen Jordan

Bestyrelse

Claus Barrett
Formand

Bo Rygaard

Signe Malene Lopdrup

Kathrin Susanna Gimmel

Mads Krøger Pramming

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Ejendomsaktieselskabet Vest

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsaktieselskabet Vest for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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 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 regnskabsbrugere 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 vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af 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.
- Planlægger og udfører vi revisionen af årsregnskabet for at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis vedrørende de konsoliderede finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsenhederne som grundlag for at udforme en konklusion om årsregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og gennemgå det udførte revisionsarbejde. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

København, den 11. juni 2025

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Leif Tomasson
statsautoriseret revisor
mne25346

Chris Winther Bjørholm Dyhr
statsautoriseret revisor
mne34473

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsaktieselskabet Vest Vesterbrogade 34, 3. 1620 København
	CVR-nr.: 10 04 49 01 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december 40. regnskabsår
Bestyrelse	Claus Barrett, Formand Bo Rygaard Signe Malene Lopdrup Kathrin Susanna Gimmel Mads Krøger Pramming
Direktion	Henriette Lassen Jordan
Revision	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Øster Allé 42 2100 København Ø
Dattervirksomheder	Kavi Invest A/S, København Vesterbrogade 62-64 Invest ApS, København

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsaktieselskabet Vest 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.

I henhold til årsregnskabslovens § 112, stk.1 er der ikke udarbejdet koncernregnskab. Årsregnskabet for Ejendomsaktieselskabet Vest og tilknyttede virksomheder indgår i koncernregnskabet for Margot & Thorvald Dreyers Fond, København, CVR nr. 80725728.

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

Nettoomsætning

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

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

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler og tab på debitorer.

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.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder. Modervirksomheden er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

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).

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Investeringsejendomme

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

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”.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode. Indre værdis metode anvendes som en konsolideringsmetode.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra tilknyttede virksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal 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.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

Selskabsskat og udskudt skat

Ejendomsaktieselskabet Vest hæfter som administrationsselskab for dattervirksomhedernes selskabsskatter over for skattemyndighederne.

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.

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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 nettorealiseringsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

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 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

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 låneoptagelsestidspunktet 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 nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2024</u> t.kr.	<u>2023</u> t.kr.
Lejeindtægter	57.154	55.568
Administrationsomkostninger	-5.935	-4.729
Driftsomkostninger	-26.929	-23.466
2 Værdiregulering af investeringsejendomme	34.520	-23.310
Bruttoresultat	58.810	4.063
Driftsresultat	58.810	4.063
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	29.384	31.290
Andre finansielle indtægter	365	221
5 Øvrige finansielle omkostninger	-27.639	-24.957
Resultat før skat	60.920	10.617
6 Skat af årets resultat	-3.616	4.579
Årets resultat	57.304	15.196
Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	29.384	31.290
Overføres til overført resultat	27.920	0
Disponeret fra overført resultat	0	-16.094
Disponeret i alt	57.304	15.196

Balance 31. december

Aktiver	2024	2023
<u>Note</u>	<u>t.kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Anlægsaktiver		
7 Investeringsejendomme	1.336.872	1.255.719
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>1.336.872</u>	<u>1.255.719</u>
8 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	577.640	559.964
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>577.640</u>	<u>559.964</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>1.914.512</u>	<u>1.815.683</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	87	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	5.659	4.364
Tilgodehavende selskabsskat	3.166	2.661
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	5.793	5.659
Andre tilgodehavender	535	379
Periodeafgrænsningsposter	577	572
Tilgodehavender i alt	<u>15.817</u>	<u>13.635</u>
Likvide beholdninger	<u>20.107</u>	<u>3.010</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>35.924</u>	<u>16.645</u>
Aktiver i alt	<u>1.950.436</u>	<u>1.832.328</u>

Balance 31. december

Passiver	2024	2023
<u>Note</u>	<u>t.kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	35.000	35.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	422.640	404.967
Øvrige lovpligtige reserver	100	100
Overført resultat	609.548	569.917
Egenkapital i alt	<u>1.067.288</u>	<u>1.009.984</u>
Hensatte forpligtelser		
9 Hensættelser til udskudt skat	73.288	62.563
Hensatte forpligtelser i alt	<u>73.288</u>	<u>62.563</u>
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	401.509	328.707
Deposita	22.852	22.563
10 Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>424.361</u>	<u>351.270</u>
10 Kortfristet del af langfristet gæld	4.004	3.682
Leverandører af varer og tjenesteydelser	5.640	1.583
Gæld til tilknyttede virksomheder	367.402	395.006
Anden gæld	8.453	8.240
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>385.499</u>	<u>408.511</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>809.860</u>	<u>759.781</u>
Passiver i alt	<u>1.950.436</u>	<u>1.832.328</u>
1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter		
11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
12 Eventualposter		
13 Nærtstående parter		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital t.kr.	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis- metode t.kr.	Øvrige lovplig- tige reserver t.kr.	Overført re- sultat t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital 1. januar 2023	35.000	383.823	100	575.865	994.788
Resultatandel	0	31.290	0	-16.094	15.196
Udloddet udbytte	0	-10.146	0	10.146	0
Egenkapital 1. januar 2024	35.000	404.967	100	569.917	1.009.984
Resultatandel	0	29.384	0	27.920	57.304
Udloddet udbytte	0	-11.711	0	11.711	0
	35.000	422.640	100	609.548	1.067.288

Noter

1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet består i administration og udlejning af selskabets ejendomme.

	2024 t.kr.	2023 t.kr.
2. Værdiregulering af investeringsejendomme		
Værdiregulering som følge af ændret afkastkrav	34.520	-23.310
	34.520	-23.310

3. Administrationsomkostninger

Af administrationsomkostninger vedrører 600 t.kr. (2023: 763 t.kr.) vederlag til bestyrelsen.

4. Personaleomkostninger

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
--	----------	----------

Noter

	2024 t.kr.	2023 t.kr.
5. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	11.438	11.853
Andre finansielle omkostninger	16.201	13.104
	<u>27.639</u>	<u>24.957</u>
6. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	-3.786	-2.604
Årets regulering af udskudt skat	10.725	-1.975
Regulering af tidligere års skat	-3.323	0
	<u>3.616</u>	<u>-4.579</u>
7. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2024	1.030.874	1.025.305
Tilgang i årets løb	46.633	5.569
Kostpris 31. december 2024	<u>1.077.507</u>	<u>1.030.874</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2024	224.845	248.155
Årets regulering til dagsværdi	34.520	-23.310
Regulering til dagsværdi 31. december 2024	<u>259.365</u>	<u>224.845</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	<u>1.336.872</u>	<u>1.255.719</u>

Selskabets ejendomme er beliggende i det centrale København (Brokvartererne) og Frederiksberg. Ejendommene er hovedsageligt udlejet til kontorer og i begrænset omfang klinikker, butikker og restauranter. Der er endvidere en enkelt ejendom, der er udlejet som kursus ejendom.

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

Noter

7. Investeringsejendomme (fortsat)

- Vedligeholdelsesomkostninger
- Driftsomkostninger
- Administration
- = Reguleret driftsresultat
- / Afkastprocent
- = Bruttoværdi
- + Deposita og forudbetalt leje
- Fradrag for væsentlige renoveringsprojekter eller ombygninger mv.

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.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	<u>31/12 2024</u>
Vægtet gennemsnitlig afkastprocent (%)	3,41
Højeste afkastprocent (%)	5
Laveste afkastprocent (%)	2,19
Tomgangsprocent (%)	4
Ejendommene gennemsnitlig leje pr. m2 (kr.)	1.580
Ejendommene højeste leje pr. m2 (kr.)	3.531
Ejendommene laveste leje pr. m2 (kr.)	973

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 1.336.871 t.kr. pr. 31. december 2024. 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 0,5 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med 120.276 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 138.327 t.kr.

Noter

	31/12 2024 t.kr.	31/12 2023 t.kr.	
8. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder			
Kostpris 1. januar 2024	155.000	155.000	
Kostpris 31. december 2024	155.000	155.000	
Opskrivninger 1. januar 2024	404.964	383.820	
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	29.384	31.290	
Udbytte	-11.708	-10.146	
Opskrivninger 31. december 2024	422.640	404.964	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	577.640	559.964	
Tilknyttede virksomheder:			
	Hjemsted	Ejerandel	
Kavi Invest A/S	København	78,05 %	
Vesterbrogade 62-64 Invest ApS	København	78,05 %	
9. Hensættelser til udskudt skat			
Hensættelser til udskudt skat 1. januar 2024	62.563	64.538	
Udskudt skat af årets resultat	10.725	-1.975	
	73.288	62.563	
10. Gældsforpligtelser			
	Gæld i alt	Kortfristet	Langfristet
	31/12 2024	del af lang-	gæld
	t.kr.	fristet gæld	31/12 2024
	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Gæld til realkreditinstitutter	405.513	4.004	401.509
Deposita	22.852	0	22.852
	428.365	4.004	424.361

Af virksomhedens samlede gæld forfalder 371.342 t.kr. efter mere end 5 år efter balancetidspunktet.

11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 405.513 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 1.336.871 t.kr.

Noter

11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)

Sikkerhedsdepot, indeholdende ejerpantebrev på 4 mio. kr. i en af selskabets ejendomme, er stillet til sikkerhed for alt mellemværende med pengeinstitut.

12. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Der eksisterer byfornyelseslån med fuld rente- og afdragsstøtte. Lånene er ikke indregnet i balancen. Kursværdien udgør 31. december 2024 i alt 14.104 t.kr.

Sambeskatning

Selskabet er administrationselskab i den nationale sambeskatning 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.

13. Nærtstående parter

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernregnskabet for Margot & Thorvald Dreyers Fond, Vesterbrogade 34, 3. 1620 København V.