

**Ejendomsaktieselskabet Landemærket
Dybensgade 6, 1071 København K**

Årsrapport

2024

CVR-nr. 13 67 79 72

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. juni 2025.

Michael Bech
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Selskabsoplysninger

- 5 Selskabsoplysninger

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024

- 6 Anvendt regnskabspraksis
- 11 Resultatopgørelse
- 12 Balance
- 14 Egenkapitalopgørelse
- 15 Noter

Ledespåtegning

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

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 K, den 30. juni 2025

Direktion

Poul Erik Bech

Bestyrelse

Michael Bech
formand

Poul Erik Bech

Olga Martin Sanahuja

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomsaktieselskabet Landemærket

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsaktieselskabet Landemærket 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 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 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

Vejle, den 30. juni 2025

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Jakob Bjerrum Olsen
statsautoriseret revisor
mne46636

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsaktieselskabet Landemærket Dybensgade 6 1071 København K
	CVR-nr.: 13 67 79 72
	Stiftet: 10. november 1989
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Michael Bech, formand Poul Erik Bech Olga Martin Sanahuja
Direktion	Poul Erik Bech
Revision	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Dandyvej 3 B 7100 Vejle
Dattervirksomhed	Landemærket Finans A/S, København K
Kapitalinteresse	EDC Finanscenter 1 A/S, København K

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsaktieselskabet Landemærket er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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.

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 nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 18.

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.

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

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.

Anvendt regnskabspraksis

Værdiregulering af investeringsejendomme

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

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.

Indtægter af kapitalandel i tilknyttet virksomhed og kapitalinteresse

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

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af kapitalinteressens resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.

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.

Moderselskabet og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske 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

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i tilknyttet virksomhed og kapitalinteresse vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

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

Anvendt regnskabspraksis

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

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

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

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed og kapitalinteresse

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed og kapitalinteresse indregnes og måles efter den indre værdis metode. Indre værdis metode anvendes som en konsolideringsmetode.

Anvendt regnskabspraksis

I balancen indregnes kapitalandel i tilknyttet virksomhed og kapitalinteresse til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

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

Tilgodehavender

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

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.

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

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, består af børsnoterede aktier og obligationer, der måles til dagsværdi på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejendomsaktieselskabet Landemærket 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 nettorealiseringsværdi.

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 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

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Bruttofortjeneste	1.194.997	1.600.187
Værdiregulering af investeringsejendomme	910.000	1.843.701
Driftsresultat	2.104.997	3.443.888
Indtægt af kapitalandel i tilknyttet virksomhed	48.359	152.322
Indtægt af kapitalinteresse	5.235.392	4.823.249
Andre finansielle indtægter	3.600.098	4.136.922
Øvrige finansielle omkostninger	-79.587	-64.768
Resultat før skat	10.909.259	12.491.613
Skat af årets resultat	-1.037.630	-1.668.898
Årets resultat	9.871.629	10.822.715
Forslag til resultatdisponering:		
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	1.000.000
Udbytte for regnskabsåret	0	2.875.000
Overføres til overført resultat	9.871.629	6.947.715
Disponeret i alt	9.871.629	10.822.715

Balance 31. december

Aktiver		<u>2024</u>	<u>2023</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
2	Investeringsejendomme	50.385.000	49.475.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>50.385.000</u>	<u>49.475.000</u>
3	Kapitalandel i tilknyttet virksomhed	2.179.710	2.131.351
4	Kapitalinteresse	8.893.137	8.080.556
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>11.072.847</u>	<u>10.211.907</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>61.457.847</u>	<u>59.686.907</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	9.600	0
	Andre tilgodehavender	23.683	15.447
	Tilgodehavender i alt	<u>33.283</u>	<u>15.447</u>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	35.548.137	20.848.257
	Værdipapirer i alt	<u>35.548.137</u>	<u>20.848.257</u>
	Likvide beholdninger	1.816.873	12.352.601
	Omsætningsaktiver i alt	<u>37.398.293</u>	<u>33.216.305</u>
	Aktiver i alt	<u>98.856.140</u>	<u>92.903.212</u>

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	500.000	500.000
Overført resultat	81.878.039	72.006.410
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	2.875.000
Egenkapital i alt	<u>82.378.039</u>	<u>75.381.410</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	6.967.700	6.939.900
Hensatte forpligtelser i alt	<u>6.967.700</u>	<u>6.939.900</u>
Gældsforpligtelser		
5 Gæld til realkreditinstitutter	7.233.343	7.729.550
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>7.233.343</u>	<u>7.729.550</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	496.574	498.051
Leverandører af varer og tjenesteydelser	42.798	101.618
Gæld til tilknyttede virksomheder	379.977	581.496
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	910.548	976.416
Anden gæld	447.161	694.771
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.277.058</u>	<u>2.852.352</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>9.510.401</u>	<u>10.581.902</u>
Passiver i alt	<u>98.856.140</u>	<u>92.903.212</u>

- 1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter
- 6 Oplysninger om dagsværdi
- 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 8 Eventualposter

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte for regnskabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2023	500.000	65.058.695	0	65.558.695
Årets overførte overskud eller underskud	0	6.947.715	2.875.000	9.822.715
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	1.000.000	0	1.000.000
Udloddet ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	-1.000.000	0	-1.000.000
Egenkapital 1. januar 2024	500.000	72.006.410	2.875.000	75.381.410
Udloddet udbytte	0	0	-2.875.000	-2.875.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	9.871.629	0	9.871.629
	<u>500.000</u>	<u>81.878.039</u>	<u>0</u>	<u>82.378.039</u>

Noter

1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er investeringsvirksomhed via ejendomsinvesteringer samt investering i noterede og unoterede selskaber.

	<u>31/12 2024</u>	<u>31/12 2023</u>
2. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	24.514.036	24.352.737
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>161.299</u>
Kostpris ultimo	<u>24.514.036</u>	<u>24.514.036</u>
Regulering til dagsværdi primo	24.960.964	23.117.263
Årets regulering til dagsværdi	<u>910.000</u>	<u>1.843.701</u>
Regulering til dagsværdi ultimo	<u>25.870.964</u>	<u>24.960.964</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>50.385.000</u>	<u>49.475.000</u>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

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

+ Deposita og forudbetalt leje

- Fradrag for væsentlige renoveringsprojekter eller ombygninger mv.

Noter

2. Investeringsejendomme (fortsat)

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

Beliggenhed i København K, bolig/erhverv, afkastkrav på 4,0%, m2 leje på 1,8 tkr. til 3,4 tkr.
Ejendommen er under ombygning, og der er som følge heraf fratrukket 9.000 tkr. i den beregnede værdi.

Beliggenhed i Holte, erhverv, afkastkrav på 5,0%, m2 leje på 2,0 tkr.

Beliggenhed i Odense NV, bolig/erhverv, afkastkrav på 7,0% m2 leje på 0,9 - 1,1 tkr.

Beliggenhed i Esbjerg, erhverv, afkastkrav på 7,0% m2 leje på 0,7 tkr. til 2,1 tkr.

Beliggenhed i Varde, bolig/erhverv, afkastkrav på 6,0 - 7,0% m2 leje på 1,1 tkr. til 1,3 tkr.

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 50.385 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 4.561 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 5.645 t.kr.

	<u>31/12 2024</u>	<u>31/12 2023</u>
3. Kapitalandel i tilknyttet virksomhed		
Kostpris primo	<u>2.856.150</u>	<u>2.856.150</u>
Kostpris ultimo	<u>2.856.150</u>	<u>2.856.150</u>
Nedskrivninger primo	-724.799	-877.121
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	<u>48.359</u>	<u>152.322</u>
Nedskrivninger ultimo	<u>-676.440</u>	<u>-724.799</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>2.179.710</u>	<u>2.131.351</u>
Tilknyttet virksomhed:		
	Hjemsted	Ejerandel
Landemærket Finans A/S	København K	100 %

Noter

	<u>31/12 2024</u>	<u>31/12 2023</u>
4. Kapitalinteresse		
Anskaffelsessum, primo	6.641.897	6.641.897
Tilgang i årets løb	<u>386.213</u>	<u>0</u>
Kostpris ultimo	<u>7.028.110</u>	<u>6.641.897</u>
Opskrivninger primo	1.438.659	131.890
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	5.071.090	4.650.345
Udbytte	-4.809.024	-3.516.480
Gevinst ved kapitalforhøjelse	<u>164.302</u>	<u>172.904</u>
Opskrivninger ultimo	<u>1.865.027</u>	<u>1.438.659</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>8.893.137</u>	<u>8.080.556</u>
Kapitalinteresse:		
	Hjemsted	Ejerandel
EDC Finanscenter 1 A/S	København K	32,22 %
5. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	7.729.917	8.227.601
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-496.574</u>	<u>-498.051</u>
	<u>7.233.343</u>	<u>7.729.550</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>5.408.268</u>	<u>5.867.800</u>
6. Oplysninger om dagsværdi		
	Investerings-	Børsnoterede
	ejendomme	aktier
Dagsværdi ultimo	<u>50.385.000</u>	<u>35.548.137</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>910.000</u>	<u>2.913.102</u>

Noter

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 7.730 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 50.385 t.kr.

8. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Garantiforpligtelser og andre eventualforpligtelser:

Der er afgivet betalingsgarantier overfor 3. mand på i alt 890 t.kr. pr. 31.12.2024.

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Holdingselskabet Varde Garten A/S, CVR-nr. 42 79 72 86, som er administrationselskab 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.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.

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