

Regnskabsperiode 1. januar - 31. december

pka



Sammen giver
vi mere tilbage

Årsrapport 2024

A/S Københavns Ejendomsselskab

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling d. 10. april 2025

Dirigent:

Kenneth Østergaard

Tuborg Boulevard 3, 2900 Hellerup - CVR nr. 21 45 93 13

Indhold

Virksomhedsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Ledelsesberetning	8
Selskabets væsentligste aktiviteter	8
Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold	8
Risici	8
Usikkerhed ved indregning eller måling	9
Skat	9
Forventninger til fremtiden	9
Begivenheder efter balancedagen	9
Resultatopgørelse 1.1 – 31.12	10
Balance pr. 31. december	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	A/S Københavns Ejendomsselskab c/o PKA A/S Tuborg Boulevard 3 2900 Hellerup
CVR. Nummer	21 45 93 13
Stiftelsesdato	18. december 1924
Hjemsted	Gentofte
Regnskabsår	1. januar – 31. december
Bestyrelse	Michael Nellemann Pedersen Tomas Frydenberg Christina Bjørnbak Hallstein Nicolai Ørnstrup Pilehave
Direktion	Nikolaj Stampe
Administrationsselskab	Pensionskassernes Administration A/S (PKA A/S) Tuborg Boulevard 3 2900 Hellerup
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup
CVR. Nummer	33 77 12 31

Ledespåtegning

Vi har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2024 for A/S Københavns Ejendomsselskab.

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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultat og selskabets finansielle stilling samt en beskrivelse af væsentlige risici og usikkerhedsfaktorer, som selskabet står over for.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 24. marts 2025

Direktion:

Nikolaj Stampe

Direktør

Hellerup, den 24. marts 2025

Bestyrelsen:

Michael Nellemann Pedersen
(Formand)

Tomas Frydenberg

Christina Bjørnbak Hallstein

Nicolai Ørnstrup Pilehave

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i A/S Københavns Ejendomsselskab

Konklusion

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.

Vi har revideret årsregnskabet for A/S Københavns Ejendomsselskab for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ('regnskabet').

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 regnskabet. 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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 regnskabet, 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 regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Planlægger og udfører vi revisionen 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.

Hellerup, den 24. marts 2025

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31

Casper Larsen
statsautoriseret revisor
mne45855

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

A/S Københavns Ejendomsselskab har til formål at opføre, eje og drive fast ejendom med henblik på at opnå langsigtet forrentning af den investerede kapital.

Som følge heraf betragtes ejendommene som investeringsejendomme. Selskabet har til hensigt at opretholde ejendommens værdi gennem løbende at udvikle, forbedre og vedligeholde ejendommene.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2024 viser et resultat på 59.381 t. kr. og selskabets balancesum pr. 31. december 2024 udgør 955.841 t. kr., og en egenkapital på 938.707 t. kr.

Selskabet har i regnskabsåret forestået driften af selskabets ejendomme og årets resultat er overensstemmelse med forventningerne. Udlejningen har været på et stabilt niveau og resultatet af udlejningsaktiviteten anses for tilfredsstillende.

Årets resultat er derudover påvirket af reguleringen af ejendommene til dagsværdi. Den samlede værdiregulering af ejendommene er positiv og dækker over opskrivning for både bolig- og erhvervsejendomme.

Der har i året været en nettoafgang af både bolig- og erhvervsejendomme for i alt 29.747 t. kr.

Hovedtal	2024	2023	2022	2021	2020
Alle beløb i tusinde kr.					
Huslejeindtægter	7.782	7.703	6.304	11.162	9.654
Resultat af primær drift	691	-19.391	1.074	18.005	-1.515
Resultat af finansielle poster	24	-289	-113	109	236
Årets resultat	59.381	-43.595	57.696	115.486	-33.194
Investering i materielle anlægsaktiver	0	134	726	8.033	44.427
Egenkapital	938.707	899.326	962.921	985.224	869.738
Balancesum	955.841	920.079	978.260	1.002.530	911.113

Nøgletal i %

Afkastgrad	0,1	-2,0	0,1	1,9	-0,2
Ejendomsinvesteringsgrad	15,5	17,2	18,1	17,8	27,2
Egenkapitalandel	98,2	97,7	98,4	98,3	95,5
Egenkapitalens forrentning	6,5	-4,7	5,9	12,5	-3,7

Nøgletallene er beregnet i overensstemmelse med Finansforeningens anbefalinger. Der henvises til definitioner og begreber under anvendt regnskabspraksis.

Risici

Selskabets væsentligste risici er følgende:

Driftsmæssige risici

Omfatter primært svigtende lejeindtægter eller stigende drifts- og vedligeholdelsesudgifter. Selskabets portefølje af ejendomme er spredt geografisk i hele Danmark og omfatter både bolig- og erhvervsejendomme, hvorved risikoen for svigtende lejeindtægter er reduceret. Ejendommene vedligeholdes løbende, hvilket reducerer risikoen for pludseligt stigende vedligeholdelsesudgifter.

Markedsrisici

Selskabet måler ejendommenes dagsværdi til nutidsværdien af ejendommenes fremtidige pengestrømme og terminalværdier (DCF-metoden). Der er usikkerhed knyttet til skønnet for markedsværdien.

Rente- og valutarisici

Selskabet har ikke optaget fremmedfinansiering, men har en forrentet mellemregning med kapital-ejerne. Renten fastsættes løbende på basis af Nordeas BID rente. Selskabets indtægter og omkostninger afregnes i danske kroner.

Øvrige risici

Selskabet har ikke indgået andre risici end de risici, der knytter sig til selskabets formål.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Ved udarbejdelse af årsrapporten foretages der i forbindelse med indregning og måling af visse regnskabsposter en vurdering, som omfatter skøn, som er behæftet med en vis usikkerhed.

Selskabet anvender Discounted Cash Flow (DCF-metoden) til beregning af dagsværdien. Afkastkravet der anvendes til diskontering, bygger på en individuel vurdering af den enkelte ejendom og er fastsat ud fra en forventning om at ejendommene vil kunne afhændes med salgsbestræbelser i en rimelig tidsperiode.

Det er selskabets vurdering, at værdiansættelsen af investeringsejendommene pr. 31. december 2024 udtrykker dagsværdien af investeringsejendommene i den nuværende markedssituation.

Skat

Selskabet opfylder for 2024 betingelserne for at være fritaget for selskabsskat, hvilket indebærer, at selskabet ikke medregner skat af årets resultat.

Forventninger til fremtiden

Selskabets aktiviteter er uændrede og driften forventes det kommende år at være på et fortsat stabilt niveau. Der forventes et driftsafkast før værdireguleringer og finansielle indtægter og udgifter i niveauet 3 – 3,5 % hvilket er på niveau med tidligere år.

Begivenheder efter balancedagen

Der er i tiden fra 31. december 2024 til årsrapportens underskrivelse ikke indtruffet forhold, som efter ledelsens opfattelse har væsentlig påvirkning på selskabets økonomiske stilling.

Resultatopgørelse 1.1 – 31.12

Alle beløb i tusinde kr.	Note	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Lejeindtægter, investeringsejendomme	2	7.782	7.703
Driftsomkostninger, investeringsejendomme	3	-5.057	-3.599
Bruttoresultat		2.725	4.104
Administrationsomkostninger	4	-1.901	-3.929
Værdiregulering, investeringsejendomme	5	-719	-19.567
Resultat ved ejendomssalg		586	0
Resultat af primær drift		691	-19.391
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		58.667	-23.914
Andre finansielle indtægter		25	-4
Andre finansielle omkostninger		-1	-285
Årets resultat		<u>59.381</u>	<u>-43.595</u>
Der foreslås disponeret således:			
Forslag til udbytte for regnskabsåret		50.000	
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		38.667	
Overført til overført overskud		-29.285	
		<u>59.381</u>	

Balance pr. 31. december

Aktiver

Alle beløb i tusinde kr.	Note	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver	5		
Investeringsjendomme		147.690	157.978
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>147.690</u>	<u>157.978</u>
Finansielle anlægsaktiver	6		
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		770.433	731.766
Finansielle anlægsaktiver i alt		<u>770.433</u>	<u>731.766</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>918.122</u>	<u>889.744</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender hos lejere		64	14
Tilgodehavende hos pensionskasserne		20.415	0
Andre tilgodehavender		37.072	30.319
Periodeafgrænsningsposter		0	2
Tilgodehavender i alt		<u>57.551</u>	<u>30.335</u>
Likvide beholdninger		168	0
Omsætningsaktiver i alt		<u>57.718</u>	<u>30.335</u>
Aktiver i alt		<u><u>975.841</u></u>	<u><u>920.079</u></u>

Balance pr. 31. december

Passiver

Alle beløb i tusinde kr.	Note	2024	2023
Egenkapital			
Virksomhedskapital	7	244.866	244.866
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		523.930	485.263
Overført overskud		139.912	169.197
Forslag til udbytte for regnskabsåret		50.000	0
Egenkapital i alt		958.707	899.326
Langfristede gældsforpligtelser			
Lejededposita		3.294	5.787
Langfristede gældsforpligtelser i alt	8	3.294	5.787
Kortfristede gældsforpligtelser			
Gæld til tilknyttede virksomheder		10.907	10.588
Gæld til pensionskasserne		0	1.050
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		2.932	3.329
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		13.839	14.966
Gældsforpligtelser i alt		17.133	20.753
Passiver i alt		975.841	920.079
Anvendt regnskabspraksis	1		
Eventualforpligtelser	9		
Nærtstående parter	10		

Egenkapitalopgørelse

Alle beløb i tusinde kr.	Reserve for nettoopskriv-		Overført	Forslag til	I alt
	Virksomheds- kapital	ning efter indre værdies metode			
Egenkapital pr. 1.1.2024	244.866	485.263	169.197	0	899.326
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		38.667			38.667
Overført af årets resultat			-29.285		-29.285
Forslag til udbytte for regnskabsåret				50.000	50.000
	<u>244.866</u>	<u>523.930</u>	<u>139.912</u>	<u>50.000</u>	<u>958.707</u>

Noter

Note 1

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er udarbejdet og opstillet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg fra klasse C.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til 2023.

Årsrapporten præsenteres i tusinde kr. Hvert tal afrundes for sig. Der kan derfor forekomme afvigelser mellem de anførte totaler og summen af de underliggende tal.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige fordele vil tilfalde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsen kan måles pålideligt.

I resultatopgørelsen indregnes alle indtægter i takt med, at de indtjenes herunder, indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi. Alle omkostninger der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser.

Ved første indregning måles finansielle instrumenter til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter

Lejeindtægter omfatter lejeindtægter fra investeringsejendomme.

Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter fra tilknyttede virksomheder indeholder selskabets andel af virksomhedens driftsresultat efter skat.

Omkostninger

Driftsomkostninger og administrationsomkostninger omfatter omkostninger til den løbende ejendomsdrift, salg, reklame, administration, lokaler og tab på debitorer mv.

Værdiregulering

Værdiregulering omfatter værdiregulering af investeringsejendomme til dagsværdi.

Andre finansielle indtægter

Finansielle indtægter omfatter renteindtægter.

Andre finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger omfatter renteudgifter.

Skat

Den på selskabets indkomst påhvilende PAL-skat afholdes af selskabets PAL-pligtige aktionærer.

Selskabet er omfattet af selskabsskattelovens særlige regler om skattefritagelse for ejendomsselskaber, der som helhed ejes af PAL-pligtige, hvis selskabets investeringer i ejendomme i gennemsnit mindst udgør 90 % af selskabets aktiver.

Hvis 90 % - reglen ikke opfyldes, vil selskabet indregne skat af årets resultat som henholdsvis skyldig selskabsskat og udskudt selskabsskat.

Balance

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen.

For ejendomme under opførelse hvor dagsværdien ikke kan opgøres pålideligt, opgøres værdien som medgåede omkostninger eller en lavere nettorealiseringsværdi, renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme måles til dagsværdi på balancedagen. Dagsværdiberegningen efter DCF-modellen (Discounted Cash Flow) tager udgangspunkt i opgørelse af den enkelte periodes nettopengestrøm i en tiårig budgetperiode, som herefter tilbagediskonteres, samt en terminalværdi udover den 10-årige budgetperiode, hvor den forventede og normaliserede langsigtede indtægt er fastlagt og værdiansættes efter den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Afkastkravet bygger på en individuel vurdering af den enkelte ejendom, herunder ejendomstype og anvendelsesmuligheder, beliggenhed, vedligeholdelsesstand, kontraktforhold, lejersammensætning, genudlejningsmuligheder, opdeling i ejerlejligheder, opførelses år mv. Afkastkravet er fastsat ud fra en forventning om at ejendommene vil kunne afhændes med salgsbestræbelser inden for en rimelig tidsperiode.

Diskonteringsfaktoren i budgetperioden for de enkelte ejendomme fastsættes til afkastprocenten korrigeret for den langsigtede inflation.

Dagsværdien for grunde og fritidshuse er baseret på den seneste offentlige kontantvurdering.

Dagsværdien for ejerlejlighedsejendomme, hvor ejendommen er eller kan opdeles i ejerlejligheder, opgøres pr. ejendom. For hver ejendom anvendes et standardiseret afkastkrav samt en individuel vurdering af frigørelsestakten og kvadratmeterpriser ved aktuelle salg.

I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommens dagsværdi.

Værdireguleringer på investeringsejendomme indregnes over resultatopgørelsen.

Likvider

Likvider omfatter kontantbeholdning. Likvide beholdninger måles til dagsværdi.

Øvrige poster i aktiverne

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivning for forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Forslag til udbytte for regnskabsåret

Udbytte som foreslås udbetalt for regnskabsåret, indregnes særskilt under egenkapitalen.

Øvrige poster i passiverne

Gæld måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Nøgletal

Nøgletal i ledelsesberetningen er beregnet således:

- $\text{Afkastgrad} = \text{Resultat af primær drift} \times 100 / \text{Gennemsnitlig balancesum, ultimo}$
- $\text{Ejendomsinvesteringsgrad} = \text{Investeringsjendomme, ultimo} \times 100 / \text{Balancesum, ultimo}$
- $\text{Egenkapitalandel} = \text{Egenkapital, ultimo} \times 100 / \text{Balancesum, ultimo}$
- $\text{Egenkapitalens forrentning} = \text{Årets resultat} \times 100 / \text{Gennemsnitlig egenkapital}$

Note 2	2024	2023
Lejeindtægter, investeringsejendomme		
Beboelse	2.465	2.122
Erhverv	5.317	5.581
Lejeindtægter, investeringsejendomme i alt	<u>7.782</u>	<u>7.703</u>

Note 3	2024	2023
Driftsomkostninger, investeringsejendomme		
Driftsomkostninger	2.066	2.308
Hensat til indvendig vedligeholdelse	49	49
Hensat til udvendig vedligeholdelse	598	494
Vedligeholdelse ud over hensat	2.314	711
Vedligeholdelse, indvendig	30	36
Driftsomkostninger, investeringsejendomme i alt	<u>5.057</u>	<u>3.599</u>

Note 4	2024	2023
Administrationsomkostninger		
Administrationshonorar til PKA A/S	125	125
Lovpligtig revision	20	19
Øvrige administrationsomkostninger	1.756	3.785
Administrationsomkostninger i alt	<u>1.901</u>	<u>3.929</u>

Bestyrelsen og direktionen er ikke aflønnet af selskabet.

Der har ikke været ansat personale i selskabet.

Administrationen af selskabets ejendomme varetages af DEAS A/S.

Note 5	2024	2023
Materielle anlægsaktiver	Investerings- ejendomme	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 1.1.2024	185.399	185.265
Tilgang	0	134
Afgang	-29.747	0
Kostpris pr. 31.12.2024	<u>155.652</u>	<u>185.399</u>
Værdireguleringer pr. 1.1.2024	-27.422	-7.855
Værdiregulering indregnet i resultatopgørelsen	-719	-19.567
Værdireguleringer på afhændede aktiver	20.178	0
Værdiregulering pr. 31.12.2024	<u>-7.963</u>	<u>-27.422</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2024	<u>147.690</u>	<u>157.978</u>

Note 5 fortsat	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Ejendomsporteføljen:		
Antal ejendomme i alt	4	5
Antal lejemål i alt		
Bolig	36	36
Erhverv	11	12
Øvrige	4	4
Generelle forudsætninger		
Langsigtet inflation	2,0%	2,0%
I terminalåret er der indregnet en tomgang på	4,5%	4,5%
Gennemsnitlig tomgang lejebudget		
Bolig	0,5%	1,5%
Erhverv	2,4%	10,7%
Øvrige	0,0%	0,0%
Gennemsnitlig afkastkrav	5,3%	5,6%
Såfremt afkastprocenten varierer med 0,25% ændres dagsværdien med:		
Stigende afkastprocent (beløb i tusinde kr.)	-6.986	-6.695
Faldende afkastprocent (beløb i tusinde kr.)	7.680	16.858
Gennemsnitlig m2 pris (beløb i kr.)	17.231	14.219
Bolig		
Gennemsnitlig tomgang boliglejebudget		
Ældre ejendomme i København og Århus C	0,0%	0,0%
Gennemsnitlig kvadratmeterpris (beløb i kr.)		
Ældre ejendomme i København og Århus C	25.666	26.264
Gennemsnitlige afkastkrav		
Ældre ejendomme i København og Århus C	4,7%	4,7%
Note 5 fortsat		
Erhverv		
Gennemsnitlig tomgang lejebudget		
Ejendomme i ydre København og ydre Århus	0,0%	4,1%
Ejendomme i øvrigt	60,5%	45,5%
Gennemsnitlig kvadratmeterpris (beløb i kr.)		
Ejendomme i ydre København og ydre Århus	12.856	12.882
Ejendomme i øvrigt	17.077	5.816
Gennemsnitlige afkastkrav		
Ejendomme i ydre København og ydre Århus	5,4%	5,4%
Ejendomme i øvrigt	5,5%	6,4%

Værdien af grunde og investeringsejendomme ifølge seneste offentlige vurdering udgør 105.792 t. kr.

Note 6

Finansielle anlægsaktiver

	Kapital andele
Kapitalandele i tilknyttet virksomhed	<u>246.503</u>
Kostpris pr. 1.1.2024	246.503
Kostpris pr. 31.12.2024	<u>246.503</u>
Værdiregulering pr. 1.1.2024	485.263
Udloddet udbytte	-20.000
Årets resultat efter skat	<u>58.667</u>
Værdiregulering pr. 31.12.2024	<u>523.930</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2024	<u><u>770.433</u></u>

Selskabets tilknyttet virksomhed, Forstædernes Ejendomsaktieselskab med hjemsted i Gentofte ejes 100%

Note 7

Virksomhedskapital

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen de 5 seneste regnskabsår.

Aktierne er udstedt i 244.866 stk. á 1.000 kr.

Aktierne er ikke opdelt i klasser.

Note 8

Langfristede gældsforpligtelser

Lejedesposita

Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt 1.1.2024	Gæld i alt 31.12.2024	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år
Lejedesposita	<u>5.787</u>	<u>3.294</u>	-	-
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u><u>5.787</u></u>	<u><u>3.294</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>-</u></u>

Note 9

Eventualforpligtelser

Der er ikke afsat udskudt selskabsskat som følge af, at selskabet er fritaget for selskabsskat iht. selskabsskattelovens særlige regler for selskaber, der skatteberigtiges efter pensionsafkast-beskatningsloven (PAL) hos PAL-pligtige aktionærer. Såfremt selskabet ikke længere opfylder disse betingelser for PAL beskatning, påhviler der selskabet en udskudt selskabsskatteforpligtelse på 9.683 t. kr.

Note 10

Nærtstående parter

Selskabet har udover direktion og bestyrelse følgende nærtstående parter:

Følgende aktionærer besidder aktier, som er tillagt mindst 5% af selskabskapitalens stemmerettigheder, eller hvis pålydende værdi mindst udgør 5% af selskabskapitalen:

Pensionskassen for Sygeplejersker og Lægesekretærer, Tuborg Boulevard 3, Hellerup

Pensionskassen for Sundhedsfaglige, Tuborg Boulevard 3, Hellerup

Pensionskassen for Socialrådgivere, Socialpædagoger og Kontorpersonale Tuborg Boulevard 3, Hellerup

Selskabet ejer hele kapitalen i følgende tilknyttet virksomhed:

Forstædernes Ejendomsaktieselskab

Lånemellemværende med nærtstående parter forrentes på markedsmæssige vilkår.

pka



Tuborg Boulevard 3
2900 Hellerup
Cvr-nr. 21 45 93 13