

# K/S Teknikerbyen, Virum

Skibsbyggerivej 5, DK-9000 Aalborg

CVR nr. 38 92 28 74

## Årsrapport 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den  
20. maj 2025

**Jeppe Lyngge Larsen**

# Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	2
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	4-5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	7-9
Resultatopgørelse.....	10
Balance.....	11-12
Egenkapitalopgørelse.....	13
Noter.....	14-17

# Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	K/S Teknikerbyen, Virum c/o Kristensen Properties A/S Skibsbyggerivej 5 DK-9000 Aalborg
	CVR-nr.: 38 92 28 74 Stiftet: 1. september 2017 Hjemsted: Aalborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Torbjørn Lange, formand Martin Rauhe Pedersen Kent Hoeg Sørensen
<b>Direktion</b>	Michael Ingemann Schmidt Jeppe Lynge Larsen
<b>Komplementar</b>	Komplementarselskabet Kristensen Partners V ApS c/o Kristensen Properties A/S Skibsbyggerivej 5 DK-9000 Aalborg
<b>Revision</b>	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Weidekampsgade 6 DK-2300 København S CVR-nr. 33 96 35 56

## Ledespåtegning

Ledelsen aflægger hermed årsrapporten for 2024 for K/S Teknikerbyen, Virum. Ledelsen erklærer:

- At årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslov.
- At den valgte regnskabspraksis anses for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige.
- At årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.
- Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 6. maj 2025

Direktion

\_\_\_\_\_  
Michael Ingemann Schmidt

\_\_\_\_\_  
Jeppe Lyng Larsen

Bestyrelse

\_\_\_\_\_  
Torbjørn Lange  
Formand

\_\_\_\_\_  
Martin Rauhe Pedersen

\_\_\_\_\_  
Kent Hoeg Sørensen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

*Til kapitalejeren i K/S Teknikerbyen, Virum*

## **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 K/S Teknikerbyen, Virum for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter 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.

## **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

## **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.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## 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.

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.

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.

København, den 6. maj 2025

Deloitte  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33 96 35 56

Kristian Ehrenreich Hansen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne46662

# Ledelsesberetning

## **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

## **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet købte ultimo 2017 tre ejendomme i Virum, som har undergået omfattende ombygning i årene 2018 - 2021.

I 2023 opstod der en vis tomgang, men den blev nedbragt markant i 2. halvår 2024, og regnskabsåret endte derfor med et tilfredsstillende resultat.

For regnskabsåret 2025 forventes dermed et ligeledes positivt resultat, som med en lavere tomgang og faldende renter bør blive højere end resultatet i 2024, og derfor forventes at udgøre DKK 7,5 - 9,0 mio. ekskl. eventuel dagsværdiregulering.

Der henvises til note 1 for ledelsens vurdering af væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurdering.

## **Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Teknikerbyen, Virum for 2024 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B samt enkelte tilvalg fra klasse C.

Årsregnskabet indgår i koncernregnskabet for Sampension Livsforsikring A/S, Gentofte, CVR-nr. 55 83 49 11.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### 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 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.

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

#### Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af fællesomkostninger og varme indgår ikke i huslejeindtægter.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommen og administration.

#### Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes væsentligste aktiviteter.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

#### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

# Anvendt regnskabspraksis

## 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, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta samt amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

## Skat

Selskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt, og årsregnskabet omfatter således ikke skat af selskabets driftsresultat.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	3-8 år	0-30%

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved hjælp af en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en DCF model.

Ved anvendelsen af en DCF model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

## Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

## Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter periodiserede lejerabatter samt afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## Anvendt regnskabspraksis

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

### **Hensatte forpligtelser**

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til opfyldelse af indgåede kontrakter.

### **Gældsforpligtelser**

Langfristet gæld i henhold til låneaftaler og gældsbreve indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles gælden til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter, passiver**

Under periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver indgår modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2024 DKK	2023 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b> .....		<b>16.280.074</b>	<b>15.862.029</b>
Personaleomkostninger.....	2	-967.144	-913.054
Af- og nedskrivninger.....		-26.601	-140.866
Regulering til dagsværdi, netto.....	3	3.600.000	26.354.357
<b>Resultat før finansielle poster</b> .....		<b>18.886.329</b>	<b>41.162.466</b>
Andre finansielle indtægter.....	4	147.481	520.450
Andre finansielle omkostninger.....	5	-11.055.942	-6.567.601
<b>Årets resultat</b> .....		<b>7.977.868</b>	<b>35.115.315</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat.....		7.977.868	35.115.315
<b>I alt</b> .....		<b>7.977.868</b>	<b>35.115.315</b>

## Balance 31. december

<b>Aktiver</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b> DKK	<b>2023</b> DKK
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		44.996	107.225
Investeringsjendomme.....		468.900.000	465.300.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>6</b>	<b>468.944.996</b>	<b>465.407.225</b>
<b>Anlægsaktiver.....</b>		<b>468.944.996</b>	<b>465.407.225</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		303.408	74.000
Tilgodehavende tilknyttede virksomheder.....		123.983	42.057
Andre tilgodehavender.....		56.968	147.431
Periodeafgrænsningsposter.....		5.641.989	5.378.894
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>6.126.348</b>	<b>5.642.382</b>
<b>Likvider.....</b>		<b>4.896.912</b>	<b>7.025.089</b>
<b>Omsætningsaktiver.....</b>		<b>11.023.260</b>	<b>12.667.471</b>
<b>Aktiver.....</b>		<b>479.968.256</b>	<b>478.074.696</b>

## Balance 31. december

<b>Passiver</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b> DKK	<b>2023</b> DKK
Indskud kommanditister.....		152.000.000	137.000.000
Overført resultat.....		37.954.984	12.727.116
<b>Egenkapital.....</b>		<b>189.954.984</b>	<b>149.727.116</b>
Andre hensatte forpligtelser.....		16.822.499	50.126.550
<b>Hensatte forpligtelser.....</b>		<b>16.822.499</b>	<b>50.126.550</b>
Jyske Realkredit.....	7	195.189.771	198.367.122
Deposita.....	7	11.793.230	11.387.590
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	7	56.971.250	57.566.250
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>263.954.251</b>	<b>267.320.962</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	7	3.919.249	3.755.859
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		581.351	460.535
Anden gæld.....		4.730.859	6.664.688
Periodeafgrænsningsposter.....		5.063	18.986
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>9.236.522</b>	<b>10.900.068</b>
<b>Gældsforpligtelser.....</b>		<b>273.190.773</b>	<b>278.221.030</b>
<b>Passiver.....</b>		<b>479.968.256</b>	<b>478.074.696</b>
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	 8		

## Egenkapitalopgørelse 1. januar - 31. december

	1/1-24 DKK	Indskud / udlodning DKK	Årets resultat DKK	31/12-24 DKK
Kommanditkapital.....	152.000.000	0	0	152.000.000
Heraf ikke indbetalt.....	-15.000.000	15.000.000	0	0
<b>Indskud kommanditister.....</b>	<b>137.000.000</b>	<b>15.000.000</b>	<b>0</b>	<b>152.000.000</b>
Overført resultat.....	12.727.116	17.250.000	7.977.868	37.954.984
<b>I alt.....</b>	<b>149.727.116</b>	<b>32.250.000</b>	<b>7.977.868</b>	<b>189.954.984</b>

Der er udstedt 1.520 andele af DKK 100.000.

Den eneste fuldt ansvarlige deltager i selskabet er selskabets komplementar Komplementarselskabet Kristensen Partners V ApS, der som komplementar hæfter direkte og ubegrænset for alle selskabets forpligtelser med hele sin formue.

## 1 Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling

### Værdiansættelse af ejendomme

Ved udarbejdelse af årsregnskabet foretager ledelsen en række skøn og vurderinger om fremtidige forhold, som har indflydelse på den regnskabsmæssige værdi af aktiver og forpligtelser. Det område, hvor ledelsens skøn og vurderinger har den væsentligste effekt på årsregnskabet, er dagsværdi af ejendomme.

Selskabets ejendom værdiansættes til dagsværdi efter Finanstilsynets regler, da selskabet har et livsforsikringselskab som moderselskab. Regelsættet indebærer, at ejendommens markedsværdi fastsættes ud fra en DCF-metode (Discounted Cash Flow) på grundlag af den enkelte ejendoms forventede indtægter og omkostninger for en relevant budgetperiode, der som hovedregel er 10 år, eller til cash flow er stabiliseret.

Diskonteringsfaktoren, der er lagt til grund ved fastsættelse af ejendommens dagsværdi, udgør vægten 7,43% og fastsættes årligt af selskabets ledelse på baggrund af udviklingen i markedsforskel og ejendomstype mv. Der er regnet med en inflation på 2,0% og en terminalværdi i år 10.

Det er ledelsens skøn, at den fastsatte dagsværdi for ejendommen er udtryk for det gældende markedsniveau.

Ændring i de forudsætninger, der primært er lagt til grund ved værdiansættelse af ejendommen, vil have en direkte indflydelse på værdiansættelsen af ejendommen.

Ved værdiansættelsen er der taget udgangspunkt i den pristalsregulerede leje pr. 1. januar 2025. Der er regnet med en tomgang i 2025 på DKK 0,8 mio., men fra primo 2026 er der kun regnet med strukturel tomgang, som vurderes at udgøre 3% af lejeindtægterne. Der er indregnet DKK 5,6 mio. i CAPEX i perioden i forbindelse med eventuelle lejerudskiftninger, men herudover er der ikke afsat til andet end normal, løbende vedligeholdelse, da det vurderes at ejendommene efter de seneste års ombygning er i rigtig god og tidssvarende stand.

Eftersom det er vanskeligt at forudsæ de faktuelle ejendoms- og markedsforskel over en årrække, må det forventes, at den faktiske drift i en eller flere henseender vil forløbe anderledes i såvel positiv som negativ retning, end forudsat i forbindelse med målingen af ejendommens dagsværdi.

## Noter

	<b>2024</b> DKK	<b>2023</b> DKK
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal medarbejdere.....	2	2
Løn og gager.....	866.933	816.727
Pensioner.....	81.603	77.961
Omkostninger til social sikring.....	18.608	18.366
	<b>967.144</b>	<b>913.054</b>
<b>3 Regulering til dagsværdi, netto</b>		
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....	3.600.000	26.354.357
	<b>3.600.000</b>	<b>26.354.357</b>
<b>4 Andre finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter i øvrigt.....	147.481	520.450
	<b>147.481</b>	<b>520.450</b>
<b>5 Andre finansielle omkostninger</b>		
Tilknyttede virksomheder.....	883.544	890.170
Renteomkostninger i øvrigt.....	10.172.398	5.677.431
	<b>11.055.942</b>	<b>6.567.601</b>

## Noter

### 6 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2024.....	3.475.782	231.495.971
Tilgang.....	8.822	0
<b>Kostpris 31. december 2024.....</b>	<b>3.484.604</b>	<b>231.495.971</b>
Afskrivninger 1. januar 2024.....	3.368.557	0
Årets afskrivninger .....	71.051	0
<b>Afskrivninger 31. december 2024.....</b>	<b>3.439.608</b>	<b>0</b>
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2024.....	0	233.804.029
Årets værdireguleringer.....	0	3.600.000
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2024.....</b>	<b>0</b>	<b>237.404.029</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024.....</b>	<b>44.996</b>	<b>468.900.000</b>

Nedenstående oversigt angiver den anvendte diskonteringsfaktor og påvirkningen på ejendommens dagsværdi ved ændringer i diskonteringsfaktoren på henholdsvis +0,5% og -0,5%, hvor øvrige faktorer i dagsværdiberegningen er uændret.

	2024	2023
Anvendt diskonteringsfaktor i %.....	7,43	7,25
Regulering af ejendommens dagsværdi pr. 31. december 2024 i TDKK som følge af ændring af anvendt diskonteringsfaktor:		
+0,5%	-38.300	
-0,5%	46.300	

## Noter

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
	DKK	DKK
<b>7 Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Lån og deposita, der kan forfalde inden for 1 år, er opført under kortfristede forpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede forpligtelser.		
Forpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:		
Efter 5 år.....	185.670.912	196.477.810
Mellem 1 og 5 år.....	81.721.465	74.428.177
<b>Langfristet del.....</b>	<b>267.392.377</b>	<b>270.905.987</b>
Indenfor 1 år.....	3.919.249	3.755.859
	<b>271.311.626</b>	<b>274.661.846</b>
Regulering 1. januar 2024.....	-3.585.025	0
Årets regulering, netto.....	146.899	-3.585.025
<b>Regulering 31. december 2024.....</b>	<b>-3.438.126</b>	<b>-3.585.025</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024.....</b>	<b>267.873.500</b>	<b>271.076.821</b>

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld på TDKK 201.952 er der ved ejerpantebrev givet pant i grund og bygning, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør i alt TDKK 468.900. Til sikkerhed for gæld til tilknyttede virksomheder på TDKK 57.566 er der givet transport i lejeindtægter og forsikringer samt pant i huslejekonti.