
Bellakvarter P/S

Center Boulevard 9, 2300 København

Årsrapport for 2024

CVR-nr. 26 06 77 15

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på partnerselskabets
ordinære
generalforsamling
den 1/4 2025

Mette Kapsch
Dirigent



Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|--|-------------|
| Påtegninger | |
| Ledelsespåtegning | 1 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 2 |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 4 |
| Hoved- og nøgletal | 5 |
| Ledelsesberetning | 6 |
| Årsregnskab | |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december | 8 |
| Balance 31. december | 9 |
| Egenkapitalopgørelse | 11 |
| Noter til årsregnskabet | 12 |

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Bellakvarter P/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af partnerselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af partnerselskabets aktiviteter for 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 1. april 2025

Direktion

Mette Kapsch
direktør

Henrik Gram
direktør

Bestyrelse

Martin Rauhe Pedersen
formand

Søren Møller-Larsson
næstformand

Rasmus Tore Lund Jacobsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til partnerne i Bellakvarter P/S

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af partnerselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af partnerselskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Bellakvarter P/S 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 partnerselskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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 partnerselskabets 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 partnerselskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 partnerselskabets 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 partnerselskabets 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 partnerselskabet 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.

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 1. april 2025

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Torben Jensen
statsautoriseret revisor
mne18651

Claus Carlsson
statsautoriseret revisor
mne29461

Selskabsoplysninger

| | |
|-------------------------|--|
| Partnerselskabet | Bellakvarter P/S Center Boulevard 9 2300 København CVR-nr: 26 06 77 15 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: København |
| Bestyrelse | Martin Rauhe Pedersen, formand Søren Møller-Larsson, næstformand Rasmus Tore Lund Jacobsen |
| Direktion | Mette Kapsch Henrik Gram |
| Revisor | PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup |

Hoved- og nøgletal

Set over en 5-årig periode kan partnerselskabets udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

| | <u>2024</u> | <u>2023</u> | <u>2022</u> | <u>2021</u> | <u>2020</u> |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| | TDKK | TDKK | TDKK | TDKK | TDKK |
| Hovedtal | | | | | |
| Resultat | | | | | |
| Nettoomsætning | 134.096 | 54.752 | 42.093 | 31.536 | 14.215 |
| Bruttofortjeneste | 292.180 | 343.833 | 401.440 | 911.309 | -31.189 |
| Resultat af primær drift | 279.068 | 343.833 | 401.440 | 911.309 | 92.146 |
| Resultat af finansielle poster | -54.717 | -16.894 | -4.675 | -12.328 | -9.756 |
| Årets resultat | 224.351 | 330.774 | 428.362 | 897.829 | 45.454 |
| Balance | | | | | |
| Balancesum | 2.219.429 | 1.933.562 | 1.675.207 | 1.322.303 | 1.826.137 |
| Investeringer i materielle anlægsaktiver | 65.182 | 513.689 | 744.381 | 1.283.964 | 1.778.560 |
| Egenkapital | 980.294 | 755.943 | 642.669 | 603.307 | 545.478 |
| Nøgletal | | | | | |
| Afkastningsgrad | 12,6% | 17,8% | 24,0% | 68,9% | 5,0% |
| Soliditetsgrad | 44,2% | 39,1% | 38,4% | 45,6% | 29,9% |
| Egenkapitalforrentning | 25,8% | 47,3% | 68,8% | 156,3% | 8,9% |

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Bellakvarter er et nyere, attraktivt udviklingsområde i København.

I samarbejde med Københavns Kommune har selskabet udarbejdet en masterplan på 182.000 m² grund, hvor der kan opføres og udvikles mere end 335.000 m² bolig- og erhvervsbyggeri.

Selskabets ambition er at transformere Bellakvarter til en unik destination og et pulserende nyt kvarter i umiddelbar nærhed af Bella Center Copenhagens nuværende faciliteter. Ved at skabe et levende flow af fodgængere, cyklister og biler ønsker selskabet at åbne området og skabe en dynamisk bydel.

Opførelsen af byggeri sker enten direkte eller via det 100% ejede datterselskab Bellakvarter Projektselskab A/S i samarbejde med Solstra Development ApS og andre udvalgte samarbejdspartnere.

De første byggerier i Bellakvarter blev igangsat i 2015. Ved udgangen af 2024 er næsten 200.000 m² boligejendomme færdigbyggede, heraf 23.246 m² almene boliger. Beboere er flyttet ind i næsten 2.300 lejligheder/rækkehuse. Hertil kommer 22.300 m² færdigbyggede parkeringshuse ved udgangen af 2024.

Året der gik og opfølgning på sidste års forventede udvikling

Selskabets resultatopgørelse for 2024 udviser et overskud på TDKK 224.351, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en positiv egenkapital på TDKK 980.294.

I 2024 har selskabet færdiggjort yderligere byggeri af over 23.000 m² udlejningsejendomme, der primært udgøres af bolig, men også inkluderer detailhandel.

Markedssituationen i 2024 har været præget af lav transaktionsaktivitet for boligudlejningsejendomme. De økonomiske rammevilkår, herunder renteniveau har påvirket investorernes køberinteresse. Selskabet har ikke har afhændet færdigopførte ejendomme som følge heraf. 2025 er startet med større transaktionsaktivitet og selskabet har afhændet en ejendom i marts måned.

I årsrapporten for 2023 fremsatte selskabet en forventning om et resultat for 2024 i omegnen af DKK 200-250 mio. Særligt i lyset af de aktuelle markedsforshold vurderer ledelsen, at det realiserede resultat er tilfredsstillende.

Særlige risici - driftsrisici og finansielle risici

Drifts- og markedsrisici

Prisstigninger og inflation

Selskabets tidligere indgåede fastprisaftaler, herunder rammeaftaler og totalentrepriseaftaler, har også været gældende i 2024, hvilket har begrænset eksponeringen over for prisstigninger på materialer og byggeomkostninger. Dog har den generelle inflation og omkostningsudvikling fortsat haft en indirekte påvirkning på selskabets drift og finansieringsomkostninger.

Prisfølsomhed

Prissætningen af selskabets færdiggjorte ejendomme er fortsat stærkt påvirket af renteutviklingen og den generelle likviditet i ejendomsmarkedet. Den øgede volatilitet i de finansielle markeder har skabt en situation, hvor investorerne har udvist forsigtighed, hvilket har ført til længere beslutningsprocesser og færre transaktioner. Denne prisfølsomhed betyder, at ændringer i rente- og kapitalmarkedsforholdene kan have væsentlig betydning for selskabets indtjeningsmuligheder og værdien af dets aktiver.

Ledelsesberetning

Likviditetsrisici

Givet selskabets forretningsmodel er det afgørende at sikre en stabil finansiering både under opførelsen af ejendommene og i perioden frem til et salg.

Selskabet har fortsat en finansieringsaftale med et pengeinstitut, der dækker de budgetterede omkostninger forbundet med opførelsen af de planlagte ejendomme. Denne aftale, kombineret med de tidligere fastpris aftaler, mindsker risikoen for likviditetsmangel og uforudsete prisstigninger.

Efter færdiggørelsen af en ejendom har selskabet indgået en aftale om kreditfinansiering, der sikrer, at ejendommene kan finansieres frem til salg. Markedssituationen i 2024 har dog medført en længere tidshorisont for transaktioner, hvilket øger behovet for fleksibilitet i selskabets finansieringsstruktur.

Strategi og målsætninger

Strategi

Selskabets primære mål er at skabe et overskud til Bellakvarters kapitalejere, som overstiger kapitalejernes krav til forrentning af deres investering. Desuden er det selskabets strategi at udbetale udbytte af overskydende kapitalressourcer, der ikke er nødvendige for den forretningsmæssige udvikling.

Målsætninger og forventninger for det kommende år

Et vedvarende ustabil renteniveau og tilsvarende få ejendomshandler har bidraget til et uklart marked over en længere periode. Det forventes, at renteforholdene vil stabilisere sig i løbet af 2025 og at det vil igangsætte flere transaktioner med boligejendomme fremover, da køberne og sælgerne nu vurderes at være tættere på hinanden end i det meste af 2024.

Selskabet arbejder sammen med Københavns Kommune på at få godkendt en lokalplan, der muliggør konvertering af det resterende erhvervsområde til et boligområde. Planen omfatter etablering af boliger, et plejehjem og en daginstitution, hvilket vil bidrage til at imødekomme det stigende behov for boliger og velfærdsfaciliteter i byen. Lokalplanprocessen er en central del af selskabets strategi for færdigudvikling af området og skal sikre en helhedsorienteret byudvikling med fokus på både boligkvalitet og fællesfaciliteter. Det forventes at lokalplanen bliver godkendt i 2025, hvorefter færdiggørelsen af området kan påbegyndes.

Resultatet for 2025 forventes at ligge i størrelsesordenen DKK 400-500 mio.

Begivenheder efter balancedagen

I forbindelse med omdannelsen af Bellakvarter fra A/S til P/S udløses den udskudte skat. Dette medfører, at der skal afregnes DKK 8.6 millioner i selskabsskat til SKAT og der indregnes en regulering til udskudt skat på DKK 7.8 millioner under selskabsskat i resultatopgørelsen for 2025.

Bellakvarter har den 27. marts 2025 frasolgt en udlejningsejendom (bolig og erhverv). I forbindelse med salg realiseres der en mindre gevinst på cirka DKK 15 millioner.

Herudover er der ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|------|----------------|----------------|
| | | TDKK | TDKK |
| Nettoomsætning | 1 | 134.096 | 54.752 |
| Værdiregulering af investeringsaktiver | | 212.697 | 326.353 |
| Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer | | -47.648 | -12.248 |
| Andre eksterne omkostninger | | -6.965 | -25.024 |
| Bruttofortjeneste | | 292.180 | 343.833 |
| | | | |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | 2 | -13.112 | 0 |
| Resultat før finansielle poster | | 279.068 | 343.833 |
| | | | |
| Finansielle indtægter | 3 | 1.299 | 1.051 |
| Finansielle omkostninger | 4 | -56.016 | -17.945 |
| Resultat før skat | | 224.351 | 326.939 |
| | | | |
| Skat af årets resultat | 5 | 0 | 3.835 |
| Årets resultat | 6 | 224.351 | 330.774 |

Balance 31. december

Aktiver

| | Note | 2024 | 2023 |
|--|------|------------------|------------------|
| | | TDKK | TDKK |
| Investeringsjendomme, grunde til udvikling | | 25.941 | 54.718 |
| Investeringsjendomme, udlejning | | 2.084.726 | 1.040.203 |
| Investeringsjendomme, under opførelse | | 4.324 | 755.302 |
| Materielle anlægsaktiver | 7 | 2.114.991 | 1.850.223 |
| | | | |
| Kapitalandele i dattervirksomheder | 8 | 500 | 500 |
| Finansielle anlægsaktiver | | 500 | 500 |
| | | | |
| Anlægsaktiver | | 2.115.491 | 1.850.723 |
| | | | |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | | 3.069 | 298 |
| Igangværende arbejder for fremmed regning | 9 | 5.633 | 0 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 500 | 0 |
| Andre tilgodehavender | | 9.821 | 11.616 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 1.788 | 0 |
| Tilgodehavender | | 20.811 | 11.914 |
| | | | |
| Likvide beholdninger | 10 | 83.127 | 70.925 |
| | | | |
| Omsætningsaktiver | | 103.938 | 82.839 |
| | | | |
| Aktiver | | 2.219.429 | 1.933.562 |

Balance 31. december

Passiver

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|------|------------------|------------------|
| | | TDKK | TDKK |
| Selskabskapital | | 21.500 | 21.500 |
| Overført resultat | | 958.794 | 734.443 |
| Egenkapital | | 980.294 | 755.943 |
| Hensættelse til udskudt skat | 11 | 16.364 | 16.364 |
| Andre hensættelser | 12 | 8.315 | 0 |
| Hensatte forpligtelser | | 24.679 | 16.364 |
| Kreditinstitutter | | 1.146.470 | 77.470 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 13 | 1.146.470 | 77.470 |
| Kreditinstitutter | 13 | 0 | 1.016.759 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 7.394 | 4.987 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 25.284 | 29.165 |
| Deposita | | 32.563 | 19.465 |
| Anden gæld | | 2.745 | 13.409 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 67.986 | 1.083.785 |
| Gældsforpligtelser | | 1.214.456 | 1.161.255 |
| Passiver | | 2.219.429 | 1.933.562 |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | 14 | | |
| Nærtstående parter | 15 | | |
| Anvendt regnskabspraksis | 16 | | |

Egenkapitalopgørelse

| | Selskabs- kapital | Overført resultat | I alt |
|---------------------------------|----------------------|----------------------|----------------|
| | TDKK | TDKK | TDKK |
| Egenkapital 1. januar | 21.500 | 734.443 | 755.943 |
| Årets resultat | 0 | 224.351 | 224.351 |
| Egenkapital 31. december | 21.500 | 958.794 | 980.294 |

Noter til årsregnskabet

| | <u>2024</u> | <u>2023</u> |
|---|----------------|---------------|
| | TDKK | TDKK |
| 1. Nettoomsætning | | |
| Geografiske markeder | | |
| Danmark | 134.096 | 54.752 |
| | <u>134.096</u> | <u>54.752</u> |
| Forretningsområder | | |
| Udleje | 113.269 | 54.752 |
| Andet | 20.827 | 0 |
| | <u>134.096</u> | <u>54.752</u> |
| | | |
| | <u>2024</u> | <u>2023</u> |
| | TDKK | TDKK |
| 2. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | | |
| Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | 13.112 | 0 |
| | <u>13.112</u> | <u>0</u> |
| | | |
| | <u>2024</u> | <u>2023</u> |
| | TDKK | TDKK |
| 3. Finansielle indtægter | | |
| Andre finansielle indtægter | 1.299 | 1.051 |
| | <u>1.299</u> | <u>1.051</u> |
| | | |
| | <u>2024</u> | <u>2023</u> |
| | TDKK | TDKK |
| 4. Finansielle omkostninger | | |
| Andre finansielle omkostninger | 56.016 | 17.945 |
| | <u>56.016</u> | <u>17.945</u> |

Noter til årsregnskabet

| | 2024 | 2023 |
|----------------------------------|----------|---------------|
| | TDKK | TDKK |
| 5. Skat af årets resultat | | |
| Årets aktuelle skat | 0 | -3.835 |
| | 0 | -3.835 |

| | 2024 | 2023 |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| | TDKK | TDKK |
| 6. Resultatdisponering | | |
| Betalt ekstraordinært udbytte | 0 | 217.500 |
| Overført resultat | 224.351 | 113.274 |
| | 224.351 | 330.774 |

7. Aktiver der måles til dagsværdi

| | Investerings- ejendomme, grunde til udvikling | Investerings- ejendomme, udlejning | Investerings- ejendomme, under opførelse |
|---|--|--|---|
| | TDKK | TDKK | TDKK |
| Kostpris 1. januar | 23.624 | 724.390 | 623.500 |
| Tilgang i årets løb | 2.317 | 10.618 | 52.248 |
| Afgang i årets løb | 0 | 0 | -13.112 |
| Overførsler i årets løb | 0 | 658.312 | -658.312 |
| Kostpris 31. december | 25.941 | 1.393.320 | 4.324 |
| Værdireguleringer 1. januar | 31.094 | 315.813 | 131.802 |
| Årets værdireguleringer | 0 | 243.791 | 13.112 |
| Tilbageførte værdireguleringer på afhændede aktiver | -31.094 | 0 | -13.112 |
| Overførsler i årets løb | 0 | 131.802 | -131.802 |
| Værdireguleringer 31. december | 0 | 691.406 | 0 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december | 25.941 | 2.084.726 | 4.324 |

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker som beskrevet under regnskabspraksis. Den opgjorte dagsværdi tager hensyn til de seneste erfaringer ved salg af opførte og udlejede ejendomme samt den aktuelle markedssituation.

Noter til årsregnskabet

Dagsværdien for koncernens investeringsejendomme er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

| | 2024 | 2023 |
|--|-----------|-----------|
| | TDKK | TDKK |
| Dagsværdien af investeringsejendommene udgør, TDKK | 2.114.991 | 1.850.223 |
| Værdiregulering, resultatopgørelse, TDKK (netto) | 212.697 | 326.244 |
| Grunde til udvikling, TDKK | 25.941 | 54.716 |
| Udlejningsejendomme, TDKK | 2.084.726 | 1.040.204 |
| Under opførelse, TDKK | 4.324 | 755.303 |

Investeringsejendomme er alle beliggende i Bellakvarter (København S).

Grunde til udvikling indeholder ultimo 2024 i alt 6 (2023: 7) byggefelter i Bellakvarter, hvor der pågår overvejelser omkring udnyttelse af disse i henhold til plan for området.

Udlejningsejendomme indeholder to udlejningsejendomme (bolig og erhverv) der blev færdigopført til indflytning i henholdsvis 2023 og 2024. Der er i årets løb ikke sket afhændelse af boligudlejningsejendomme (2023: 2). Desuden indgår 2 parkeringshuse med DKK 123 millioner.

Investeringsejendomme under opførelse relaterer sig til byggefelt 25, hvor der forventes opføres lejemål til bolig og 1 parkeringshus. Disse forventes færdiggjort i henholdsvis 2026 og 2027.

De væsentligste forudsætninger der er anvendt, er som følger:

Dagsværdien for Grunde til udvikling er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

| | 2024 | 2023 |
|---|---------|---------|
| | TDKK | TDKK |
| Dagsværdien af investeringsejendommene udgør, TDKK | 25.941 | 54.716 |
| Yield-krav for investor | N/A | 4,75% |
| Projekterede/færdiggjorte, m2. | 122.495 | 122.495 |
| Følsomhed, +0,25% i afkastkrav påvirker dagsværdien med, TDKK | N/A | -31.094 |
| Følsomhed, -0,25% i afkastkrav påvirker dagsværdien med, TDKK | N/A | 65.444 |

For grunde til udvikling er der fratrukket developer fee og yderligere risk premium med 15%-20%, ved opgørelse af værdi af byggeret.

Byggefelter tiltænkt almennyttige boligejendomme indgår alene med andel af infrastruktur-omkostninger. I 2024 er opførelse af almennyttig beboelsesejendom påbegyndt.

Grunde til udvikling den 31 december 2024 vedrører afholdte infrastruktur-omkostninger. De 6 ikke påbegyndte byggefelter vurderes ikke at være rentable og er derfor værdiansat til 0.

Noter til årsregnskabet

Dagsværdien for Udlejningsejendomme er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

| | 2024 | 2023 |
|---|-----------|-----------|
| | TDKK | TDKK |
| Dagsværdien af investeringsejendommene udgør, TDKK | 2.084.726 | 1.040.204 |
| Værdiregulering, resultatopgørelse, TDKK | 243.791 | 326.244 |
| Yield-krav for investor | 4.39% | 4.36% |
| Projekterede/færdiggjorte, m2. | 45.368 | 22.164 |
| Vægtet husleje pr. m2, | 2.198 | 2.119 |
| Følsomhed, +0,25% i afkastkrav påvirker dagsværdien med, TDKK | -104.280 | -49.711 |
| Følsomhed, -0,25% i afkastkrav påvirker dagsværdien med, TDKK | 116.877 | 55.758 |

Opførte parkeringshuse er indregnet til opførelsesomkostning, da området endnu ikke er færdigudviklet og det ikke har været muligt at finde relevante sammenlignelige parkeringshuse til værdiansættelse, hvorfor opførelsesomkostning anses for bedste udtryk for markedsværdi.

Dagsværdien for Under opførelse er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

| | 2024 | 2023 |
|---|-------|---------|
| | TDKK | TDKK |
| Dagsværdien af investeringsejendommene udgør, TDKK | 4.324 | 755.303 |
| Yield-krav for investor | N/A | 4,29% |
| Projekterede/færdiggjorte, m2. | N/A | 23.644 |
| Vægtet husleje, m2, DKK | N/A | 1.778 |
| Følsomhed, +0,25% i afkastkrav påvirker dagsværdien med, TDKK | N/A | -56.649 |
| Følsomhed, -0,25% i afkastkrav påvirker dagsværdien med, TDKK | N/A | 63.660 |

For investeringsejendomme under opførelse er der fratrukket developer fee og yderligere risk premium med 15%-20%, ved opgørelse af værdi af byggeret.

Noter til årsregnskabet

| | 2024 | 2023 |
|--|------------|------------|
| | TDKK | TDKK |
| 8. Kapitalandele i dattervirksomheder | | |
| Kostpris 1. januar | 500 | 500 |
| Kostpris 31. december | 500 | 500 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december | 500 | 500 |

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

| Navn | Hjemsted | Selskabs- kapital | Ejerandel | Egenkapital | Årets resultat |
|------------------------------------|-----------|----------------------|-----------|---------------|----------------|
| Bellakvarter Projektselskab A/S | København | 500.000 | 100% | 27.916 | 1.134 |
| | | | | 27.916 | 1.134 |

| | 2024 | 2023 |
|---|--------------|----------|
| | TDKK | TDKK |
| 9. Igangværende arbejder for fremmed regning | | |
| Salgsværdi af igangværende arbejder | 20.827 | 0 |
| Modtagne acontobetalinge | -15.194 | 0 |
| | 5.633 | 0 |
| Indregnet således i balancen: | | |
| Igangværende arbejder for fremmed regning under aktiver | 5.633 | 0 |
| | 5.633 | 0 |

| | 2024 | 2023 |
|---------------------------------|---------------|---------------|
| | TDKK | TDKK |
| 10. Likvide beholdninger | | |
| Ikke frie likvider | 600 | 400 |
| Øvrige likvide beholdninger | 82.527 | 70.525 |
| | 83.127 | 70.925 |

Noter til årsregnskabet

| | <u>2024</u> | <u>2023</u> |
|--|----------------------|----------------------|
| | TDKK | TDKK |
| 11. Hensættelse til udskudt skat | | |
| Hensættelse til udskudt skat 1. januar | 16.364 | 24.428 |
| Årets indregnede beløb på egenkapital | 0 | -4.229 |
| Årets indregnede beløb i resultatopgørelsen | 0 | -3.835 |
| Hensættelse til udskudt skat 31. december | <u>16.364</u> | <u>16.364</u> |
| | | |
| | <u>2024</u> | <u>2023</u> |
| | TDKK | TDKK |
| 12. Andre hensættelser | | |
| Selskabet har indregnet TDKK 8.315 i hensættelser relateret til opførelsen af et almennyttigt boligbyggefelt som er tabsgivende. | | |
| Andre hensættelser | 8.315 | 0 |
| | <u>8.315</u> | <u>0</u> |
| | | |
| Forfaldstidspunkterne for hensatte forpligtelser forventes at blive: | | |
| Mellem 1 og 5 år | 8.315 | 0 |
| Efter 5 år | 0 | 0 |
| | <u>8.315</u> | <u>0</u> |

Noter til årsregnskabet

| 2024 | 2023 |
|------|------|
| TDKK | TDKK |

13. Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

Kreditinstitutter

| | | |
|--|------------------|------------------|
| Efter 5 år | 0 | 0 |
| Mellem 1 og 5 år | 1.146.470 | 77.470 |
| Langfristet del | 1.146.470 | 77.470 |
| Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter | 0 | 1.016.759 |
| | <u>1.146.470</u> | <u>1.094.229</u> |

Bygge kreditter ved opførelse af investeringsejendomme klassificeres som kortfristede gældsforpligtelser, da de skal indfries ved færdiggørelse og herefter forventes erstattet med kreditlån.

Kortfristede gældsforpligtelser til kreditinstitutter relaterer sig til investeringsejendomme under opførelse og forventes refinansieret ved afslutning af investeringsejendomme.

| 2024 | 2023 |
|------|------|
| TDKK | TDKK |

14. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

| | | |
|---|-----------|-----------|
| Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på | 2.114.991 | 1.850.223 |
|---|-----------|-----------|

Materielle anlægsaktiver samt investeringsejendomme er optaget som sikkerhed i kreditinstitutter. Sikkerheden udgør TDKK 1.559.000 for kreditinstitutter.

Noter til årsregnskabet

15. Nærtstående parter og oplysning om aflæggelse af koncernregnskab

| | <u>Grundlag</u> |
|-----------------------------------|------------------------|
| Bestemmende indflydelse | |
| 2019.12.17 Holding P/S, København | Ultimativ moderselskab |
| 2019.12.17 BidCo P/S, København | Moderselskab |

Transaktioner

Selskabet har valgt kun at oplyse om transaktioner, der ikke er foretaget på normale markedsvilkår efter årsregnskabslovens § 98 c, stk. 6.

Ejerforhold

Følgende aktionærer er noteret i selskabets aktionærfortegnelse som ejende minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af aktiekapitalen:

2019.12.17 BidCo P/S

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet for den største og mindste koncern:

| <u>Navn</u> | <u>Hjemsted</u> |
|------------------------|-----------------|
| 2019.12.17 Holding P/S | København |

Koncernens årsrapport for 2019.12.17 Holding P/S kan rekvireres på følgende adresse:

2019.12.17 Holding P/S
c/o Solstra Capital Partners A/S
Amaliegade 24, st.
1256 København K

Noter til årsregnskabet

16. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Bellakvarter P/S for 2024 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2024 er aflagt i TDKK.

Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 112 og til koncernregnskabet for 2024 for 2019.12.17 Holding P/S har selskabet undladt at udarbejde koncernregnskab.

Pengestrømsopgørelse

Med henvisning til årsregnskabslovens § 86, stk. 4 og pengestrømsopgørelsen i koncernregnskabet for 2019.12.17 Holding P/S har virksomheden undladt at udarbejde pengestrømsopgørelse.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 partnerselskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå partnerselskabet, 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.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Gevinster og tab, der opstår på grund af forskelle mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Igangværende arbejder for fremmed regning (entreprisekontrakter) indregnes i takt med, at produktionen udføres, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte arbejder (produktionsmetoden). Denne metode anvendes, når de samlede indtægter og omkostninger på entreprisekontrakten og færdiggørelsesgraden på balancedagen kan opgøres pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele, herunder betalinger, vil tilgå partnerselskabet. Som færdiggørelsesgrad anvendes afholdte omkostninger i forhold til de forventede samlede omkostninger på entreprisekontrakten.

Noter til årsregnskabet

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå virksomhedens nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder indirekte produktionsomkostninger og omkostninger til lokaler, salg og distribution samt kontorhold mv.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

De selskabet opfylder bestemmelserne i Selskabsskatteloven § 3A, opgjort på basis af regnskabsmæssig dagsværdi, er der ikke resultatført skat af årets resultat eller afsat udskudt skat.

Balance

Materielle anlægsaktiver

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

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at taget i brug. Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi.

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

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

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

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

Noter til årsregnskabet

Afkastbaseret model

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 31. december 2024 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Den regnskabsmæssige værdi af investeringsejendomme 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.

Øvrige materielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder for fremmed regning måles til salgsværdien af det udførte arbejde opgjort på grundlag af færdiggørelsesgraden. Færdiggørelsesgraden opgøres som andelen af de afholdte kontraktomkostninger i forhold til kontraktens forventede samlede omkostninger. Når det er sandsynligt, at de samlede kontraktomkostninger vil overstige de samlede indtægter på en kontrakt, indregnes det forventede tab i resultatopgørelsen.

Når salgsværdien ikke kan opgøres pålideligt, måles salgsværdien til medgåede omkostninger eller en lavere nettorealiseringsværdi.

Modtagne acontobetalingen fragår i salgsværdien. De enkelte kontrakter klassificeres som tilgodehavender, når nettoværdien er positiv, og som forpligtelser, når nettoværdien er negativ.

Omkostninger i forbindelse med salgsarbejde og opnåelse af kontrakter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de afholdes.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

Noter til årsregnskabet

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes, når partnerselskabet som følge af en begivenhed indtruffet senest på balancedagen har en retslig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at der må afgives økonomiske fordele for at indfri forpligtelsen.

Andre hensatte forpligtelser omfatter garantiforpligtelser til udbedring af arbejder inden for garantiperioden på 1-5 år. De hensatte forpligtelser måles og indregnes på baggrund af erfaringerne med garantiarbejder.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

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.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

Hoved- og nøgletal

Forklaring af nøgletal

| | |
|------------------------|--|
| Afkastningsgrad | Resultat af primær drift x 100 / Samlede aktiver ultimo |
| Soliditetsgrad | Egenkapital ultimo x 100 / Samlede aktiver ultimo |
| Egenkapitalforrentning | Ordinært resultat efter skat x 100 / Gennemsnitlig egenkapital |