

# Ejendomsselskabet Peter Sabroes Gade ApS

Vestre Ringgade 26, 4., 8000 Aarhus C

CVR-nr. 35 83 46 56

## Årsrapport 2024

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17. februar 2025

Dirigent:

.....  
Henrik Demant

## Indhold

|  |    |
|--|----|
| Ledelsespåtegning                          | 2  |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 3  |
| Ledelsesberetning                          | 5  |
| Årsregnskab 1. januar - 31. december       | 7  |
| Resultatopgørelse                          | 7  |
| Balance                                    | 8  |
| Egenkapitalopgørelse                       | 10 |
| Noter                                      | 11 |

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Ejendomsselskabet Peter Sabroes Gade ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 17. februar 2025

Direktion:

.....  
Mikael Arne Fogemann  
direktør

.....  
Henrik Demant  
direktør

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Peter Sabroes Gade ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Peter Sabroes Gade ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Uafhængighed

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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.

### 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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ 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 konklusion 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 bl.a. 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.

### 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.

Aarhus, den 17. februar 2025  
EY Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28

Michael Laursen  
statsaut. revisor  
mne26804

Anders Thorhauge  
statsaut. revisor  
mne50630

## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

|                     |   |
|---------------------|---|
| Navn                | Ejendomsselskabet Peter Sabroes Gade ApS  |
| Adresse, postnr. by | C/O Taurus Ejendomsadministration ApS<br>Vestre Ringgade 26, 4., 8000 Aarhus C        |
| CVR-nr.             | 35 83 46 56   |
| Stiftet             | 22. april 2014  |
| Hjemstedskommune    | Aarhus  |
| Regnskabsår         | 1. januar - 31. december  |
| Direktion           | Mikael Arne Fogemann, Direktør<br>Henrik Demant, Direktør                             |
| Revision            | EY Godkendt Revisionspartnerselskab<br>Værkmestergade 25, Postboks 330, 8100 Aarhus C |

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Virksomhedens formål er udlejning af fast ejendom til boligformål og dermed beslægtet virksomhed.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Virksomhedens investeringsejendom måles til dagsværdi, som pr. balancedagen udgør 418,6 mio. kr. Dagsværdien opgøres på baggrund af en række centrale forudsætninger, herunder de forventede pengestrømme samt fastsatte diskonteringsfaktor, jf. oplysninger til noterne til årsregnskabet. Diskonteringsfaktoren er fastsat, så det vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav og inflationsforventninger på tilsvarende ejendomme med tilsvarende beliggenhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2024 udviser et underskud på 20.659.399 kr. mod et underskud på 8.048.595 kr. sidste år, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en egenkapital på 143.915.027 kr.

Ledelsen anser selskabets resultat for ikke tilfredsstillende, om end det skal ses i sammenhæng med en lavere vurderingsusikkerhed ved dagsværdiregulering af selskabets investeringsejendom med stigende afkastkrav og faldende ejendomspriser som konsekvens.

### Dagsværdiregulering

Selskabets ejendom er vurderet til dagsværdi ud fra en Discounted Cash Flow beregningsmodel (DCF). Denne værdi sammenholdes med valuarvurdering foretaget af uafhængig ekstern valuar. Dagsværdien pr. 31. december 2024 udgør 418.600.000 kr., og i regnskabsåret har dette medført en samlet negativ dagsværdiregulering på i alt -29.400.000 kr. mod -12.700.000 kr. sidste år. Faldet i investeringsejendommens dagsværdi for regnskabsåret 2024 skal ses i lyset af, at vurderingsusikkerheden er formindsket i forhold til året før, hvor antallet af referencetransaktioner var få. Med flere transaktioner - især i Storkøbenhavn - vurderes de anvendte afkastkrav som værende retvisende. Ledelsen har vurderet, at udviklingen i afkastkravet for selskabets investeringsejendom er steget fra 3,75% pr. 31. december 2023 til 4,13% pr. 31. december 2024.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatopgørelse

| Note | kr.  | 2024        | 2023        |
|------|--|-------------|-------------|
|      | <b>Bruttofortjeneste</b>                     | 15.652.672  | 15.548.784  |
|      | Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | -29.400.000 | -12.700.000 |
|      | Dagsværdiregulering af gæld                  | -3.316.441  | -4.517.454  |
|      | <b>Resultat før finansielle poster</b>       | -17.063.769 | -1.668.670  |
| 3    | Finansielle indtægter                        | 1.771.533   | 1.683.822   |
| 4    | Finansielle omkostninger                     | -11.173.951 | -10.332.656 |
|      | <b>Resultat før skat</b>                     | -26.466.187 | -10.317.504 |
| 5    | Skat af årets resultat                       | 5.806.788   | 2.268.909   |
|      | <b>Årets resultat</b>                        | -20.659.399 | -8.048.595  |
|      | <br><b>Forslag til resultatdisponering</b>   |             |             |
|      | Overført resultat                            | -20.659.399 | -8.048.595  |
|      |  | -20.659.399 | -8.048.595  |

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

| Note | kr.  | <u>2024</u>               | <u>2023</u>               |
|------|--|---------------------------|---------------------------|
|      | <b>AKTIVER</b>                               |                           |                           |
|      | <b>Anlægsaktiver</b>                         |                           |                           |
| 6    | <b>Materielle anlægsaktiver</b>              |                           |                           |
|      | Investeringsejendomme                        | 418.600.000               | 448.000.000               |
|      |  | <u>418.600.000</u>        | <u>448.000.000</u>        |
|      | <b>Anlægsaktiver i alt</b>                   | <u>418.600.000</u>        | <u>448.000.000</u>        |
|      | <b>Omsætningsaktiver</b>                     |                           |                           |
|      | <b>Tilgodehavender</b>                       |                           |                           |
|      | Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 60.533.724                | 57.634.198                |
|      | Andre tilgodehavender                        | 0                         | 70.572                    |
|      | Periodeafgrænsningsposter                    | 9.312                     | 5.807                     |
|      |  | <u>60.543.036</u>         | <u>57.710.577</u>         |
|      | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>               | <u>60.543.036</u>         | <u>57.710.577</u>         |
|      | <b>AKTIVER I ALT</b>                         | <u><u>479.143.036</u></u> | <u><u>505.710.577</u></u> |

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

| Note | kr.  | 2024                      | 2023                      |
|------|--|---------------------------|---------------------------|
|      | <b>PASSIVER</b>                                    |                           |                           |
|      | <b>Egenkapital</b>                                 |                           |                           |
|      | Aktiekapital                                       | 1.000.000                 | 1.000.000                 |
|      | Overført resultat                                  | 142.915.027               | 163.574.426               |
|      | <b>Egenkapital i alt</b>                           | <u>143.915.027</u>        | <u>164.574.426</u>        |
|      | <b>Hensatte forpligtelser</b>                      |                           |                           |
| 7    | Udskudt skat                                       | 30.597.545                | 37.794.389                |
|      | <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>                | <u>30.597.545</u>         | <u>37.794.389</u>         |
|      | <b>Gældsforpligtelser</b>                          |                           |                           |
| 8    | <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>             |                           |                           |
|      | Gæld til realkreditinstitutter                     | 282.449.776               | 283.411.768               |
|      |  | <u>282.449.776</u>        | <u>283.411.768</u>        |
|      | <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>             |                           |                           |
| 8    | Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 4.278.434                 | 4.185.627                 |
|      | Gæld til banker                                    | 5.118.223                 | 1.694.463                 |
|      | Modtagne forudbetalinger fra lejere                | 7.436.429                 | 7.436.125                 |
|      | Leverandører af varer og tjenesteydelser           | 37.812                    | 38.843                    |
|      | Gæld til tilknyttede virksomheder                  | 3.392.395                 | 4.172.356                 |
|      | Skyldig sambeskatningsbidrag                       | 1.390.056                 | 1.706.176                 |
|      | Anden gæld   | 527.339                   | 696.404                   |
|      |  | <u>22.180.688</u>         | <u>19.929.994</u>         |
|      | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                    | <u>304.630.464</u>        | <u>303.341.762</u>        |
|      | <b>PASSIVER I ALT</b>                              | <u><u>479.143.036</u></u> | <u><u>505.710.577</u></u> |

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Personaleomkostninger
- 9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 11 Nærtstående parter

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Egenkapitalopgørelse

| kr.                                  | <u>Aktiekapital</u> | <u>Overført resultat</u> | <u>I alt</u>       |
|--------------------------------------|---------------------|--------------------------|--------------------|
| Egenkapital 1. januar 2023           | 1.000.000           | 171.623.021              | 172.623.021        |
| Overført via resultatdisponering     | 0                   | -8.048.595               | -8.048.595         |
| <b>Egenkapital 1. januar 2024</b>    | <b>1.000.000</b>    | <b>163.574.426</b>       | <b>164.574.426</b> |
| Overført via resultatdisponering     | 0                   | -20.659.399              | -20.659.399        |
| <b>Egenkapital 31. december 2024</b> | <b>1.000.000</b>    | <b>142.915.027</b>       | <b>143.915.027</b> |

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Peter Sabroes Gade ApS for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Virksomheden har valgt IAS 11/IAS 18 som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning.

Virksomhedens nettoomsætning repræsenterer primært årets huslejeindtægter fra investeringsejendomme.

Indtægter måles til dagsværdien af det modtagne eller tilgodehavende vederlag. Nettoomsætning opgøres eksklusiv moms og med fradrag af eventuelle rabatter. Nettoomsætningen indregnes i den regnskabsperiode hvor ydelserne leveres.

#### Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, ejendomsomkostninger og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

#### Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens investerings-ejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investeringsejendomme.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, låneomkostninger og gebyrer.

#### Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige koncernvirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrations-selskabet.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Balancen

##### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra den enkelte ejendom. Ved fastsættelse af de forventede pengestrømme tages udgangspunkt i den enkelte ejendoms budgetterede pengestrømme for de kommende 10 år inkl. leje- og prisstigninger samt en opgjort terminalværdi.

Udgifter, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsessummen, tillægges anskaffelsessummen som en forbedring. Udgifter, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, udgiftsføres i resultatopgørelsen under driftsomkostninger på investeringsejendomme.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom ældes, afspejles i investeringsejendommens løbende værdiansættelse til dagsværdi. Der foretages derfor ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

Gevinst og tab ved afhændelse af investeringsejendomme indregnes på afhændelsestidspunktet i resultatopgørelsen. Gevinst og tab opgøres som forskellen mellem salgsprisen reduceret med salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi.

##### Tilgodehavender

Virksomheden har valgt IFRS 9 Finansielle instrumenter som fortolkningsbidrag til indregning og måling af tilgodehavender.

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Nedskrivning til imødegåelse af tab foretages efter den simplificerede expected credit loss-model, hvorefter det samlede tab indregnes straks i resultatopgørelsen på samme tidspunkt som tilgodehavendet indregnes i balancen på baggrund af det forventede tab i tilgodehavendets samlede levetid.

Indtægtsførelsen af renter på nedskrevne tilgodehavender beregnes på den nedskrevne værdi med den effektive rente for det enkelte tilgodehavende.

##### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

##### Likvider

Likvider omfatter indeståender i pengeinstitutter.

##### Gæld til kreditinstitutter

Virksomheden har valgt IFRS 9 Finansielle instrumenter som fortolkningsbidrag til indregning og måling af gældsforpligtelser.

Gæld til realkreditinstitutter og øvrige kreditinstitutter vedrørende investeringsejendomme indregnes ved lånoptagelsen, som normalt svarer til transaktionsprisen, og efterfølgende til dagsværdi. Virksomheden styrer sine finansielle aktiver og forpligtelser på baggrund af dagsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under "Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme".

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser omfatter leverandørgæld m.v. og måles til amortiseret kostpris, som sædvanligvis svarer til nominel værdi.

##### Modtagne forudbetalinger fra lejere

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter deposita og forudbetalt husleje fra lejere vedrørende selskabets lejemål og indregnes til amortiseret kostpris, som sædvanligvis svarer til nominel værdi.

##### Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

Hvis det ikke er muligt at opgøre en pålidelig dagsværdi efter ovenstående niveauer, måles aktivet eller forpligtelsen til kostprisen.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

|  |                   |                                    |
|--|-------------------|------------------------------------|
| <b>2 Personalemkostninger</b>                  |                   |                                    |
|  | 2024              | 2023                               |
| Gennemsnitligt antal heltidsbeskæftigede       | 0                 | 0                                  |
| Virksomheden har ingen ansatte.                |                   |                                    |
| <b>3 Finansielle indtægter</b>                 |                   |                                    |
| Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder    | 1.771.127         | 1.683.563                          |
| Andre finansielle indtægter                    | 406               | 259                                |
|  | <u>1.771.533</u>  | <u>1.683.822</u>                   |
| <b>4 Finansielle omkostninger</b>              |                   |                                    |
| Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder | 113.766           | 0                                  |
| Renteomkostninger til bank                     | 22.410            | 308                                |
| Renteomkostninger til realkreditinstitutter    | 10.811.675        | 10.304.835                         |
| Andre finansielle omkostninger                 | 226.100           | 27.513                             |
|  | <u>11.173.951</u> | <u>10.332.656</u>                  |
| <b>5 Skat af årets resultat</b>                |                   |                                    |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst | 1.390.056         | 1.514.703                          |
| Årets regulering af udskudt skat               | -7.196.844        | -3.783.612                         |
|  | <u>-5.806.788</u> | <u>-2.268.909</u>                  |
| <b>6 Materielle anlægsaktiver</b>              |                   |                                    |
| kr.  |                   | <b>Investerings-<br/>ejendomme</b> |
| Kostpris 1. januar 2024                        |                   | <u>285.289.610</u>                 |
| Kostpris 31. december 2024                     |                   | <u>285.289.610</u>                 |
| Opskrivninger 1. januar 2024                   |                   | 162.710.390                        |
| Årets værdireguleringer                        |                   | <u>-29.400.000</u>                 |
| Opskrivninger 31. december 2024                |                   | <u>133.310.390</u>                 |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024</b> |                   | <u><u>418.600.000</u></u>          |

For oplysning om sikkerhedsstillelser mv. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 10.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### Investeringsejendomme

Selskabets investeringsejendom består af ejendommen Peter Sabroes Gade 12-16 med et boligareal på 10.411 m<sup>2</sup>, beliggende i Aarhus C

#### Opgørelse af dagsværdi

Investeringsejendommen måles til dagsværdi ved anvendelse af en DCF-model. Dagsværdien af ejendommen er tidligere fastsat på baggrund af en afkastmodel. Virksomheden vurderer, at DCF-modellen giver en bedre gennemsigtighed end afkastmodellen og har derfor besluttet at ændre værdiansættelsesmetoden. Denne ændring i værdiansættelsesmetoden anvendes fremadrettet.

Ved anvendelse af DCF-modellen opgøres dagsværdien som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra den enkelte ejendom. Ved fastsættelse af de forventede pengestrømme tages udgangspunkt i den enkelte ejendoms budgetterede pengestrømme for de kommende 10 år inkl. leje- og prisstigninger samt en opgjort terminalværdi. Terminalværdien udtrykker værdien af de normaliserede pengestrømme, som ejendommen forventes at generere efter budgetperioden. De opgjorte pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi ved anvendelse af en diskonteringsfaktor, som vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme inkl. forventet inflation.

#### Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

De væsentligste forudsætninger anvendt ved opgørelse af dagsværdien er:

- ▶ Diskonteringsfaktor: 6,13 % (4,13 % vægdet afkastkrav, 2 % forventet inflation).
- ▶ Terminalværdi efter 10 år: 503,6 mio. kr. (Nutidsværdien af terminalværdien udgør 277,9 mio. kr.)
- ▶ Udlejningsprocent: 100 %.
- ▶ Lejepotentiale: 2,80 % over en periode på 5 år.

#### Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 418,6 mio. kr. pr. 31. december 2024. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden.

Følsomheden af den anvendte diskonteringsfaktor kan illustreres ved:

- Diskonteringsfaktoren stiger 0,25%-point: Dagsværdien falder 23,5 mio. kr.
- Diskonteringsfaktoren falder 0,25%-point: Dagsværdien stiger 26,7 mio. kr.

Følsomheden af den anvendte lejeindtægt kan illustreres ved:

- Lejeindtægterne stiger 1%: Dagsværdien stiger 4,8 mio. kr.
- Lejeindtægterne falder 1%: Dagsværdien falder 4,8 mio. kr.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

| kr.                              | 2024              | 2023              |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>7 Udskudt skat</b>            |                   |                   |
| Udskudt skat 1. januar           | 37.794.389        | 41.578.001        |
| Årets regulering af udskudt skat | -7.196.844        | -3.783.612        |
| <b>Udskudt skat 31. december</b> | <u>30.597.545</u> | <u>37.794.389</u> |
| <br>Udskudt skat vedrører:       |                   |                   |
| Materielle anlægsaktiver         | 30.031.943        | 36.499.943        |
| Gældsforpligtelser               | 641.936           | 1.370.780         |
| Skattemæssigt underskud          | -76.334           | -76.334           |
|                                  | <u>30.597.545</u> | <u>37.794.389</u> |

### 8 Langfristede gældsforpligtelser

Selskabet er i forbindelse med anvendelse af finansielle instrumenter eksponeret over for kreditrisici, likviditetsrisici og markedsrisici.

Selskabets finansielle instrumenter omfatter følgende aktiver og forpligtelser, som er målt til amortiseret kostpris:

- Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder 60.534 t.kr. (2023: 57.634 t.kr.)
- Andre tilgodehavender 0 t.kr. (2023: 71 t.kr.)
- Gæld til banker 5.118 t.kr. (2023: 1.694 t.kr.)
- Leverandør af varer og tjenesteydelser 38 t.kr. (2023: 39 t.kr.)
- Gæld til tilknyttede virksomheder 3.392 t.kr. (2023: 4.172 t.kr.)
- Anden gæld 527 t.kr. (2023: 696 t.kr.)

Følgende forpligtelser måles til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen:

- Gæld til realkreditinstitutter 286.728 t.kr. (2023: 287.597 t.kr.)

Selskabets ledelse har det overordnede ansvar for etablering af en politik for overvågning af selskabets risici. Ledelsen overvåger løbende selskabets risici.

Det er selskabets politik ikke at foretage aktiv spekulation i finansielle risici. Selskabets finansielle styring retter sig således alene mod styring af finansielle risici vedrørende drift og finansiering.

#### Kreditrisici

Kreditrisici er risikoen for finansielle tab såfremt lejere eller modparter til et finansielt instrument ikke kan opfylde deres kontraktuelle forpligtelser. Selskabets kreditrisici knytter sig til primære finansielle aktiviteter.

Selskabet har fra sine lejere modtaget deposita og forudbetalt leje på 7.436 t.kr. til afdækning af bl.a. kreditrisici for lejerne.

Selskabet vurderer, at kreditrisikoen forbundet med øvrige tilgodehavender er meget begrænset, blandet andet på grund af skyldnernes tilfredsstillende soliditet. Selskabet har derfor opgjort det forventede kredittab til 0 kr.

Den maksimale kreditrisiko er afspejlet i de regnskabsmæssige værdier af de enkelte finansielle aktiver, der indgår i balancen.

Selskabets likvide beholdninger består af indeståender i danske pengeinstitutter. Der vurderes ikke at være nogen væsentlig kreditrisiko tilknyttet likviditet.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 8 Langfristede gældsforpligtelser (fortsat)

##### Likviditetsrisici

Likviditetsrisikoen er risikoen for, at selskabet ikke kan indfri sine finansielle forpligtelser i takt med at de forfalder. Det er selskabets politik som udgangspunkt at foretage låneoptagelse med pant i ejendommene ved 20- til 30-årige fastforrentede eller variabelt forrentede realkreditlån.

Likviditetsbudget udarbejdes og opdateres løbende og der sker løbende rapportering herom til ledelsen.

##### Forfaldstidspunkter

Om selskabets finansielle forpligtelser kan angives følgende aftalemæssige forfaldstidspunkter:

| kr.                               | 31. december 2024 |                   |                   |                    |                    |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|--------------------|--------------------|
|                                   | 0-3 måneder       | 3-12 måneder      | 1-5 år            | >5 år              | I alt              |
| Prioritetsgæld                    | 3.784.124         | 11.352.371        | 59.253.800        | 382.103.051        | 456.493.346        |
| Gæld til banker                   | 0                 | 0                 | 5.118.223         | 0                  | 5.118.223          |
| Leverandørgæld                    | 37.812            | 0                 | 0                 | 0                  | 37.812             |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | 0                 | 3.392.395         | 0                 | 0                  | 3.392.395          |
| Anden gæld                        | 527.339           | 0                 | 0                 | 0                  | 527.339            |
|                                   | <u>4.349.275</u>  | <u>14.744.766</u> | <u>64.372.023</u> | <u>382.103.051</u> | <u>465.569.115</u> |
| Heraf renteudgifter               | <u>2.714.515</u>  | <u>8.143.546</u>  | <u>41.169.606</u> | <u>106.212.721</u> | <u>158.240.388</u> |

  

| kr.                               | 31. december 2023 |                   |                   |                    |                    |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|--------------------|--------------------|
|                                   | 0-3 måneder       | 3-12 måneder      | 1-5 år            | >5 år              | I alt              |
| Prioritetsgæld                    | 3.790.705         | 11.372.114        | 60.381.593        | 413.448.982        | 488.993.394        |
| Gæld til banker                   | 0                 | 0                 | 1.694.463         | 0                  | 1.694.463          |
| Leverandørgæld                    | 38.844            | 0                 | 0                 | 0                  | 38.844             |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | 0                 | 4.172.356         | 0                 | 0                  | 4.172.356          |
| Anden gæld                        | 696.404           | 0                 | 0                 | 0                  | 696.404            |
|                                   | <u>4.525.953</u>  | <u>15.544.470</u> | <u>62.076.056</u> | <u>413.448.982</u> | <u>495.595.461</u> |
| Heraf renteudgifter               | <u>2.744.298</u>  | <u>8.232.893</u>  | <u>42.689.942</u> | <u>132.887.675</u> | <u>186.554.808</u> |

Den nominelle værdi af prioritetsgælden udgør 298.252.958 kr. Forskellen mellem den nominelle værdi og dagsværdien af prioritetsgælden udgør -11.524.749 kr. pr. 31. december 2024

##### Markedsrisici

Markedsrisikoen er risikoen for, at ændringer i markedspriser såsom valutakurser og renter påvirker selskabets resultat eller værdien af dets besiddelse af finansielle instrumenter.

##### Renterisici

Selskabet er som følge af sin drift, investeringer og finansiering eksponeret over for ændringer i renteniveau. Ledelsen følger nøje udviklingen på de finansielle markeder og optager som udgangspunkt realkreditlån med fast eller variabel forrentning. I forbindelse med opstart af virksomheden kan egenfinansiering inden for koncernen på markedsvilkår dog forekomme i en kort periode.

I forhold til ejendomsporteføljens værdi udgør gælden tilknyttet ejendomme (Loan to Value, LTV) ultimo året 68,5 %.

Ultimo 2024 udgør den gennemsnitlige vægtede rentesats inklusiv bidrag på selskabets variabelt forrentede realkreditgæld 3,77 %. En ændring på 1 %-point i det generelle renteniveau vil medføre en ændring i selskabets årlige renteomkostninger før skat på ca. 1.507 t.kr.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 8 Langfristede gældsforpligtelser (fortsat)

##### Valutarisici

Selskabet optager udelukkende lån i danske kroner og er således ikke eksponeret over for ændringer i valutakurser.

##### Dagsværdi af finansielle instrumenter

Selskabet måler som beskrevet i anvendt regnskabspraksis gæld vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi. Prioritetsgæld er baseret på seneste noterede børskurser og vedrører niveau 2 i dagsværdihierarkiet. Der indgår ikke andre væsentlige ikke-observerbare inputs i dagsværdien af prioritetsgæld.

##### Kapitalstyring

###### Anpartskapitalen

Anpartskapitalen består af 1.000.000 anparter á nominelt 1 kr. Ingen anparter er tildelt særlige rettigheder. Der er ingen begrænsninger i omsætteligheden og ingen stemmeretsbegrænsning.

###### Kapitalstruktur

Selskabet vurderer kontinuerligt sin kapitalstruktur, herunder forholdet mellem selskabskapital og fremmedkapital. I den forbindelse vurderes den hensigtsmæssige belåning løbende, blandt andet under indtryk af forskellen mellem det startafkast, der kan opnås ved investering i ejendomme og på den forrentning, der kræves af fremmedkapitalen. Det er selskabets politik, at kapitalfrembringelse samt placering af overskudslikviditet styres centralt af forvaltningsselskabet.

#### 9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Selskabet er sambeskattet med Formuepleje Trøjborg A/S og hæfter subsidiært og begrænset med selskabet for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte inden for sambeskatningskredsen. De sambeskattede virksomheders samlede kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af administrationsselskabets regnskab (Formuepleje Trøjborg A/S, CVR-nr. 42 52 71 57). Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomst og kildeskat m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

#### 10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for virksomhedens gæld over for real- og kreditinstitutter 291.846 t.kr., er der stillet pant i virksomhedens investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 418.600 t.kr.

#### 11 Nærtstående parter

Ejendomsselskabet Peter Sabroes Gade ApS' nærtstående parter omfatter følgende:

##### Bestemmende indflydelse

| Nærtstående part             | Bopæl/Hjemsted | Grundlag for bestemmende indflydelse |
|------------------------------|----------------|--------------------------------------|
| Aros Property Investment A/S | Aarhus         | Kapitalbesiddelse                    |
| Formuepleje Trøjborg A/S     | Aarhus         | Kapitalbesiddelse                    |

##### Oplysning om koncernregnskaber

| Modervirksomhed          | Hjemsted | Rekvirering af modervirksomhedens koncernregnskab |
|--------------------------|----------|---|
| Formuepleje Trøjborg A/S | Aarhus   | CVR.dk  |

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 11 Nærtstående parter (fortsat)

##### Transaktioner med nærtstående parter

Virksomheden oplyser kun om transaktioner med nærtstående parter, der ikke er gennemført på normale markedsvilkår, jf. lovens § 98 c, stk. 7.

Alle transaktioner er gennemført på normale markedsvilkår.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Mikael Arne Fogemann

Direktør

Serienummer: 83d79cfb-278d-4d8d-871e-f7fdf33f91ac

IP: 185.66.xxx.xxx

2025-02-17 15:25:00 UTC



## Henrik Demant

Dirigent

Serienummer: b369bd6f-791d-422b-a7d8-9cc6e604949b

IP: 185.66.xxx.xxx

2025-02-17 15:29:22 UTC



## Henrik Demant

Direktør

Serienummer: b369bd6f-791d-422b-a7d8-9cc6e604949b

IP: 185.66.xxx.xxx

2025-02-17 15:29:22 UTC



## Anders Thorhauge

EY Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 30700228

Revisor

Serienummer: d5a81952-aded-4d49-8a88-56811f5c56b1

IP: 165.225.xxx.xxx

2025-02-17 20:29:18 UTC



## Michael Laursen

EY Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 30700228

Revisor

Serienummer: eefcbfde-cf21-4d87-9ab3-5f579f3b7cb6

IP: 165.225.xxx.xxx

2025-02-17 21:03:54 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

### Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter