

# **Brogade 11 - 13, Køge ApS**

**Ternevænget 13, 2791 Dragør**

**CVR-nr. 27 23 28 76**

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2024**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25. juni 2025.

---

Jakob Broder Christiansen  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Brogade 11 - 13, Køge ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Dragør, den 25. juni 2025

### **Direktion**

Jakob Broder Christiansen  
Direktør

## **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

---

### **Til kapitalejerne i Brogade 11 - 13, Køge ApS**

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Brogade 11 - 13, Køge ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det 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 udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorer standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

#### **Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

## **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

---

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### **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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

København, den 25. juni 2025

### **Grant Thornton**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36

**Anders Holmgaard Christiansen**

statsautoriseret revisor  
mne34111

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Brogade 11 - 13, Køge ApS Ternevænget 13 2791 Dragør
	CVR-nr.: 27 23 28 76
	Hjemsted: Dragør
	Regnskabsår: 1. januar 2024 - 31. december 2024
<b>Direktion</b>	Jakob Broder Christiansen, Direktør
<b>Revision</b>	Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab Lautrupsgade 11 2100 København Ø
<b>Modervirksomhed</b>	Happy Holding Company ApS

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af at eje, drive og udleje ejendomme.

### **Usikkerhed ved indregning eller måling**

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi, som pr. balancedagen udgør 28,092 mio. kr.

Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers forventede normalindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

### **Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold**

Der har ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Årets bruttofortjeneste udgør 880.507 mod 1.106.637 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 1.301.525 mod 908.685 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabets likvider er i 2024 steget med 68.556, nemlig fra 223.869 til 292.425

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Der er ikke efter regnskabsårets udløb indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Brogade 11 - 13, Køge ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler og tab på debitorer.

Omkostninger vedrørende ejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Af- og nedskrivninger

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

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

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-10 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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 under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdireguleringer af investeringsejendomme”.

### **Tilgodehavender**

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

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Værdipapirer og kapitalandele**

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, består af børsnoterede aktier og obligationer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede kapitalandele måles til kostpris. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### **Egenkapital**

#### **Udbytte**

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende selskabsskat" eller "Skyldig selskabsskat".

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Brogade 11 - 13, Køge ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

### Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>880.507</b>	<b>1.106.637</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	585.000	-768.000
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-33.827	-33.827
<b>Driftsresultat</b>	<b>1.431.680</b>	<b>304.810</b>
Andre finansielle indtægter	412.442	1.055.152
1 Øvrige finansielle omkostninger	-174.700	-194.973
<b>Resultat før skat</b>	<b>1.669.422</b>	<b>1.164.989</b>
2 Skat af årets resultat	-367.897	-256.304
<b>Årets resultat</b>	<b>1.301.525</b>	<b>908.685</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	222.222
Udbytte for regnskabsåret	500.000	0
Overføres til overført resultat	801.525	686.463
<b>Disponeret i alt</b>	<b>1.301.525</b>	<b>908.685</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
3 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	179.134	212.961
4 Investeringsejendomme	28.092.000	27.507.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>28.271.134</u>	<u>27.719.961</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>28.271.134</u></b>	<b><u>27.719.961</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Andre tilgodehavender	449.182	193.921
Periodeafgrænsningsposter	15.516	12.871
Tilgodehavender i alt	<u>464.698</u>	<u>206.792</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	4.750.986	4.763.805
Værdipapirer i alt	<u>4.750.986</u>	<u>4.763.805</u>
Likvide beholdninger	292.426	223.869
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>5.508.110</u></b>	<b><u>5.194.466</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>33.779.244</u></b>	<b><u>32.914.427</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	14.887.372	14.085.847
Foreslået udbytte for regnskabsåret	500.000	0
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>15.512.372</u></b>	<b><u>14.210.847</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	4.901.786	4.755.033
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>4.901.786</u></b>	<b><u>4.755.033</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
5 Gæld til realkreditinstitutter	10.089.749	10.607.256
6 Deposita	184.727	162.707
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>10.274.476</u>	<u>10.769.963</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	517.507	589.092
Gæld til pengeinstitutter	0	1.981
Leverandører af varer og tjenesteydelser	54.650	25.502
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	2.144.314
Selskabsskat	198.811	280.623
Anden gæld	2.319.642	137.072
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.090.610</u>	<u>3.178.584</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>13.365.086</u></b>	<b><u>13.948.547</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>33.779.244</u></b>	<b><u>32.914.427</u></b>

8 Oplysninger om dagsværdi

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

**Egenkapitalopgørelse**

	<b>Virksomhedskapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Foreslået udbytte for regnskabsåret</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2023	125.000	13.399.384	0	13.524.384
Årets overførte overskud	0	686.463	0	686.463
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret	0	222.222	0	222.222
Udbetalt ekstraordinært udbytte for regnskabsåret	0	-222.222	0	-222.222
Egenkapital 1. januar 2024	125.000	14.085.847	0	14.210.847
Årets overførte overskud	0	801.525	500.000	1.301.525
	<b>125.000</b>	<b>14.887.372</b>	<b>500.000</b>	<b>15.512.372</b>

## Noter

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	0	62.129
Andre finansielle omkostninger	<u>174.700</u>	<u>132.844</u>
	<b><u>174.700</u></b>	<b><u>194.973</u></b>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	221.144	409.046
Årets regulering af udskudt skat	<u>146.753</u>	<u>-152.742</u>
	<b><u>367.897</u></b>	<b><u>256.304</u></b>
<b>3. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris 1. januar 2024	<u>411.129</u>	<u>411.129</u>
<b>Kostpris 31. december 2024</b>	<b><u>411.129</u></b>	<b><u>411.129</u></b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2024	-198.168	-164.341
Årets af-/nedskrivninger	<u>-33.827</u>	<u>-33.827</u>
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2024</b>	<b><u>-231.995</u></b>	<b><u>-198.168</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024</b>	<b><u>179.134</u></b>	<b><u>212.961</u></b>
<b>4. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2024	<u>15.480.234</u>	<u>15.480.234</u>
<b>Kostpris 31. december 2024</b>	<b><u>15.480.234</u></b>	<b><u>15.480.234</u></b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2024	12.026.766	12.794.766
Årets regulering til dagsværdi	<u>585.000</u>	<u>-768.000</u>
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2024</b>	<b><u>12.611.766</u></b>	<b><u>12.026.766</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024</b>	<b><u>28.092.000</u></b>	<b><u>27.507.000</u></b>

Selskabets investeringsejendomme består af 2 ejendomme.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model.

## Noter

---

### 4. Investeringsejendomme (fortsat)

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser.

Den anvendte afkastmodel, som har været anvendt konsistent i mange år, indeholder følgende hovedelementer:

Aktuel lejeindtægt

+/- Reguleringer til lejen

- Vedligeholdelsesomkostninger

- Driftsomkostninger

- Administration

= Reguleret driftsresultat

/ Afkastprocent

= Bruttoværdi

+ Deposita og forudbetalt leje

- Fradrag for væsentlige renoveringsprojekter eller ombygninger mv.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	<u>31/12 2024</u>
1. års afkastkrav, bolig, Køge (%)	2,5
1. års afkastkrav, erhverv, Køge og Kastrup (%)	5,25

### 5. Gæld til realkreditinstitutter

	<u>31/12 2024</u>	<u>31/12 2023</u>
Gæld til realkreditinstitutter i alt	10.607.256	11.196.348
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-517.507</u>	<u>-589.092</u>
	<b><u>10.089.749</u></b>	<b><u>10.607.256</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>9.056.747</u>	<u>9.645.839</u>

**Noter**

	<u>31/12 2024</u>	<u>31/12 2023</u>
<b>6. Deposita</b>		
Deposita i alt	184.727	162.707
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Deposita i alt</b>	<u><b>184.727</b></u>	<u><b>162.707</b></u>

**7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 10.607 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 28.092 t.kr.

Til sikkerhed for ejerforeningen Matr.nr. 23 i Tømmerup By, Tårnby er der tinglyst ejerpantebrev på i alt 20 t.kr. til sikkerhed for ejerforeningens mellemværende.

**8. Oplysninger om dagsværdi**

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Dagsværdi 31. december 2024	<u>28.092.000</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>585.000</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet på egenkapitalen	<u>0</u>

**9. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.****Sambeskatning**

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Happy Holding Company ApS, CVR-nr. 37742376, som er administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

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