

**K/S Søborg Hovedgade 25-29, Gentofte**

C/O ØENS Ejendomsadministration

Lergravsvej 59, 1. th

2300 København S

CVR-nr. 25 78 11 47

**Årsrapport for perioden**

**1. januar til 31. december 2024**

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

---

Carsten Normann  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

|  | <b>Side</b> |
|--|-------------|
| <b>Påtegninger</b>                         |             |
| Ledelsespåtegning                          | 2           |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 3           |
| <br>                                       |             |
| <b>Ledelsesberetning</b>                   |             |
| Selskabsoplysninger                        | 6           |
| Ledelsesberetning                          | 7           |
| <br>                                       |             |
| <b>Årsregnskab</b>                         |             |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december | 8           |
| Balance 31. december                       | 9           |
| Egenkapitalopgørelse                       | 11          |
| Anvendt regnskabspraksis                   | 12          |
| Noter                                      | 12          |

## Ledespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for K/S Søborg Hovedgade 25-29, Gentofte.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 7. maj 2025

## Bestyrelse

Kenneth Jensen  
formand

Kim Risvad

Carsten Hærup Christensen

Leo Cordua

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### *Til kapitalejerne i K/S Søborg Hovedgade 25-29, Gentofte*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Søborg Hovedgade 25-29, Gentofte 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". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA's 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.

#### **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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Frederiksberg, den 7. maj 2025

**Revisionsfirmaet Albrechtsen**  
**Statsautoriseret Revisionsaktieselskab**  
CVR-nr. 77 92 64 10

Bjarne Albrechtsen  
statsautoriseret revisor  
mne12177

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

K/S Søborg Hovedgade 25-29, Gentofte  
C/O ØENS Ejendomsadministration  
Lergravsvej 59, 1. th  
2300 København S

CVR-nr.: 25 78 11 47

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2024

Stiftet: 8. december 2000

Regnskabsår: 25. regnskabsår

Hjemsted: København

### Bestyrelse

Kenneth Jensen, formand  
Kim Risvad  
Carsten Hærup Christensen  
Leo Cordua

### Revision

Revisionsfirmaet Albrechtsen  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
Lindevangs Allé 4  
2000 Frederiksberg

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet omfatter udlejning og drift af selskabets ejendom beliggende Søborg Hovedgade 25-29, 2870 Dyssegård.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2024 udviser et underskud på kr. 13.868.330. Driftsresultatet før værdireguleringer er et overskud på kr. 4.131.670. Det samlede underskud skyldes således en negativ værdiregulering på kr. 18.000.000. Selskabets balance pr. 31.12.2024 udviser en egenkapital på kr. 80.620.731.

Årets driftsresultat anses for tilfredsstillende og i overensstemmelse med ledelsens forventninger.

Selskabet forventer i 2025 et driftsresultat før værdireguleringer i niveauet kr. 3,0 - 4,0 mio.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme måles i årsrapporten til dagsværdi baseret på en afkastmodel. Værdiansættelsen af investeringsejendommene er baseret på ledelsens skøn af ejendommenes realistiske salgsværdi pr. balancedagen og er afhængig af en række usikre faktorer, herunder fastlæggelse af fremtidigt lejeniveau, udlejningsgrad, fremtidige vedligeholdelsesomkostninger og afkastkrav under hensyntagen til det vurderede, aktuelle markedsniveau. Målingen er således forbundet med væsentlige regnskabsmæssige skøn.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

|  | <u>Note</u> | <u>2024</u><br>kr. | <u>2023</u><br>kr. |
|--|-------------|--------------------|--------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                     |             | <b>4.265.133</b>   | <b>3.966.863</b>   |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme |             | -18.000.000        | 2.000.000          |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>       |             | <b>-13.734.867</b> | <b>5.966.863</b>   |
| Finansielle indtægter                        |             | 6.016              | 2.883              |
| Finansielle omkostninger                     |             | -139.479           | -146.746           |
| <b>Årets resultat</b>                        |             | <b>-13.868.330</b> | <b>5.823.000</b>   |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>       |             |                    |                    |
| Overført resultat                            |             | -13.868.330        | 5.823.000          |
|  |             | <b>-13.868.330</b> | <b>5.823.000</b>   |

## Balance 31. december

|   | <u>Note</u> | <u>2024</u><br>kr.        | <u>2023</u><br>kr.        |
|---|-------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Aktiver</b>                              |             |                           |                           |
| Investeringsejendomme                       | 2           | <u>110.000.000</u>        | <u>128.000.000</u>        |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>             |             | <b><u>110.000.000</u></b> | <b><u>128.000.000</u></b> |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>                  |             | <b><u>110.000.000</u></b> | <b><u>128.000.000</u></b> |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser |             | 4.232                     | 0                         |
| Andre tilgodehavender                       |             | <u>20.922</u>             | <u>0</u>                  |
| <b>Tilgodehavender</b>                      |             | <b><u>25.154</u></b>      | <b><u>0</u></b>           |
| <b>Likvide beholdninger</b>                 |             | <b><u>1.008.834</u></b>   | <b><u>706.746</u></b>     |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>              |             | <b><u>1.033.988</u></b>   | <b><u>706.746</u></b>     |
| <b>Aktiver i alt</b>                        |             | <b><u>111.033.988</u></b> | <b><u>128.706.746</u></b> |

**Balance 31. december**

|  | <u>Note</u> | <u>2024</u><br>kr.        | <u>2023</u><br>kr.        |
|--|-------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Passiver</b>                                    |             |                           |                           |
| Virksomhedskapital                                 |             | 224.000                   | 224.000                   |
| Overført resultat                                  |             | <u>80.396.731</u>         | <u>96.865.061</u>         |
| <b>Egenkapital</b>                                 |             | <b><u>80.620.731</u></b>  | <b><u>97.089.061</u></b>  |
| Gæld til realkreditinstitutter                     |             | 26.776.823                | 28.210.725                |
| Deposita   |             | <u>1.064.949</u>          | <u>1.005.526</u>          |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>             | <b>3</b>    | <b><u>27.841.772</u></b>  | <b><u>29.216.251</u></b>  |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 3           | 1.436.107                 | 1.440.515                 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder                |             | 164.036                   | 209.438                   |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser           |             | 63.817                    | 0                         |
| Anden gæld   |             | <u>907.525</u>            | <u>751.481</u>            |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>             |             | <b><u>2.571.485</u></b>   | <b><u>2.401.434</u></b>   |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                    |             | <b><u>30.413.257</u></b>  | <b><u>31.617.685</u></b>  |
| <b>Passiver i alt</b>                              |             | <b><u>111.033.988</u></b> | <b><u>128.706.746</u></b> |
| Oplysning om dagsværdi                             | 4           |                           |                           |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser              | 5           |                           |                           |

**Egenkapitalopgørelse**

|                                      | Virksomheds-<br>kapital | Overført resul-<br>tat | I alt             |
|--------------------------------------|-------------------------|------------------------|-------------------|
| Egenkapital 1. januar 2024           | 224.000                 | 96.865.061             | 97.089.061        |
| Uddelinger                           | 0                       | -2.600.000             | -2.600.000        |
| Årets resultat                       | 0                       | -13.868.330            | -13.868.330       |
| <b>Egenkapital 31. december 2024</b> | <b>224.000</b>          | <b>80.396.731</b>      | <b>80.620.731</b> |

Stamkapitalen består af 208 kommanditandele á kr. 100.000 svarende til i alt kr. 20.800.000, hvoraf jf. ovenfor er indbetalt kr. 224.000. Resthæftelsen andrager kr. 20.576.000.

|                                      |                |                   |                   |
|--------------------------------------|----------------|-------------------|-------------------|
| Egenkapital 1. januar 2023           | 224.000        | 93.842.061        | 94.066.061        |
| Uddelinger                           | 0              | -2.800.000        | -2.800.000        |
| Årets resultat                       | 0              | 5.823.000         | 5.823.000         |
| <b>Egenkapital 31. december 2023</b> | <b>224.000</b> | <b>96.865.061</b> | <b>97.089.061</b> |

## Noter

### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Søborg Hovedgade 25-29, Gentofte for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2024 er aflagt i kr.

#### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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

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

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

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

#### Resultatopgørelsen

##### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

## Noter

### 1 Anvendt regnskabspraksis

#### **Nettoomsætning**

Indtægter fra udlejning af fast ejendom indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret i henhold til indgåede lejekontrakter.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i omsætningen.

#### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

#### **Ejendomsomkostninger**

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

#### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

#### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

#### **Skat af årets resultat**

Selskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt. Der indregnes derfor ikke skat i årsregnskabet, idet aktuel og udskudt skat påhviler kommanditisterne og komplementaren.

#### **Balancen**

##### **Materielle anlægsaktiver**

##### ***Investeringsejendomme***

Investeringsejendomme 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.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

## Noter

### 1 Anvendt regnskabspraksis

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 velinformede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2024 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

De anvendte skøn er baseret på 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.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

### **Egenkapital**

#### ***Uddelinger***

Forslag til uddelinger vises som en særskilt post under egenkapitalen. Uddelinger indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

## Noter

### 1 Anvendt regnskabspraksis

Prioritetsgæld 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering 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.

### 2 Aktiver der måles til dagsværdi

|  | Investerings-<br>ejendomme |
|--|----------------------------|
| Kostpris 1. januar 2024                        | 38.924.415                 |
| Kostpris 31. december 2024                     | 38.924.415                 |
| Værdireguleringer 1. januar 2024               | 89.075.585                 |
| Årets værdireguleringer                        | -18.000.000                |
| Værdireguleringer 31. december 2024            | 71.075.585                 |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024</b> | <b>110.000.000</b>         |

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på et forventet normaliseret driftsresultat og et markedsmæssigt afkastkrav, der af ledelsen er fastsat til 5,00 % for erhvervdelen og 3,75 % for boligdelen. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Grundlejen er fastsat med en forudsætning om at ejendommene er fuldt udlejet. Ejendommens driftsomkostninger inkl. vedligeholdelsesomkostninger, der ofte har et aperiodisk forløb, er fastlagt med udgangspunkt i en gennemsnitsbetragtning

Den årlige fastlagte normalindtjening er kapitaliseret med det fastsatte afkastkrav. Den kapitaliserede værdi korrigeres herefter med tillæg af deposita.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

## Noter

### 2 Aktiver der måles til dagsværdi (Fortsat)

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved dagsværdiurderingen pr. 31. december 2023 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 3,75 % - 5,00 %. Det vejede gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 4,72 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

|                                       | -0,50%      | Basis       | 0,50 %      |
|---------------------------------------|-------------|-------------|-------------|
|                                       | kr.         | kr.         | kr.         |
| Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav |             |             |             |
| Afkastprocent                         | 4,22        | 4,72        | 5,22        |
| Dagsværdi                             | 123.928.112 | 110.000.000 | 98.225.534  |
| Ændring i dagsværdi                   | 13.928.112  | 0           | -11.774.466 |

### 3 Langfristede gældsforpligtelser

|                                | Gæld<br>1. januar 2024 | Gæld<br>31. december<br>2024 | Afdrag<br>næste år | Restgæld<br>efter 5 år |
|--------------------------------|------------------------|------------------------------|--------------------|------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 29.651.240             | 28.212.930                   | 1.436.107          | 21.050.545             |
| Deposita                       | 1.005.526              | 1.064.949                    | 0                  | 0                      |
|                                | <b>30.656.766</b>      | <b>29.277.879</b>            | <b>1.436.107</b>   | <b>21.050.545</b>      |

### 4 Oplysning om dagsværdi

#### Investeringsejendomme

|  | 2024<br>kr. |
|--|-------------|
| Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, primo  | 128.000.000 |
| Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen           | -18.000.000 |
| Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo | 110.000.000 |

## Noter

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for realkreditlån på t.kr. 28.213 er der stillet pant i investeringsejendom med en regnskabsmæssig værdi på t.kr. 110.000. Pantet udgør t.kr. 33.626.

Der er tinglyst afgiftspantebrev t.kr. 9.312, som alene henstår af hensyn til den betalte tinglysningsafgift.