

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2024**

**LIVREX APS**

**Store Kongensgade 67 B**

**1264 København K**

**CVR-nr. 87 73 42 18**

Godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling,  
den 6/5 2025

  
\_\_\_\_\_  
Conrad A. Fabritius Tengnagel  
Dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	<b>Side</b>
<b>Ledelsesberetning mv.</b> Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
<b>Påtegninger</b> Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4-6
<b>Årsregnskab</b> Anvendt regnskabspraksis	7-12
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2024	13
Balance pr. 31. december 2024	14-15
Egenkapitalsopgørelse pr. 31. december 2024	16
Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 2024	17
Noter	18-22

**Selskab**

Livrex ApS

c/o C.A. Fabritius Tegnagel

Store Kongensgade 67 B

1264 København K

CVR-nummer 87 73 42 18

46. regnskabsår

Hjemstedskommune: København

**Direktion**

C.A. Fabritius de Tegnagel

**Bestyrelse**

Niels Ulrik Heine

Anders Torbjörn Svensson

C.A. Fabritius de Tegnagel

**Revision**

**inforevision**

statsautoriseret revisionsaktieselskab

Buddingevej 312

2860 Søborg

CVR-nr. 19263096

Jesper Tranegaard Berril Andersen, statsautoriseret revisor

**Væsentligste aktiviteter**

Livrex ApS' formål er at drive handel og investering.

Selskabets hovedvirksomhed er at eje og forvalte selskabets danske ejendomme.

**Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat udviser et positivt resultat, hvilket skyldes opskrivning til dagsværdi af investeringsejendomme.

Værdiregulering af ejendomme har påvirket årets resultat med t.kr. 423 før skat.

Selskabets ejendomsportefølje er herefter optaget til følgende substansværdier:

	<u>m2</u>	<u>mio.kr.</u>	<u>2024 kr/m2</u>	<u>2023 kr/m2</u>
København	7.292	166,2	22.792	22.628
Glostrup	3.663	61,0	16.653	16.653
Antibes, Frankrig	<u>          </u>	<u>4,8</u>	<u>          </u>	<u>          </u>
I alt	<u>10.955</u>	<u>232,0</u>	<u>21.178</u>	<u>20.430</u>

Selskabets ejendomme omfatter erhvervs- og beboelsesejendomme beliggende i København og Glostrup samt Antibes, Frankrig.

Ved værdiansættelsen af ejendommene er anvendt en afkastbaseret metode, hvor ledelsen har anvendt forrentningsprocenter i intervallet 1,4%-2,5% (2023: 1,5%-2,4%).

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2024 for Livrex ApS.

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 og pengestrømme 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 K, den 6. maj 2025

I direktionen



---


C.A. Fabritius de Tegnagel  
Direktør

I bestyrelsen



---

Niels Ørik Heine  
Formand



---

Anders Torbjörn Svensson  
Bestyrelsesmedlem



---

C.A. Fabritius de Tegnagel  
Bestyrelsesmedlem

## Til kapitalejerne i Livrex ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Livrex ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter. 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 og pengestrømme 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 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.

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 ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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

- \* Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- \* Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændigheder, 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.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentlig 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.

Søborg, den 6. maj 2025

**inforevision**

statsautoriseret revisionsaktieselskab

(CVR-nr. 19263096)



Jesper Tranegaard Berril Andersen

statsautoriseret revisor

mne35841

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med dansk regnskabslovgivning samt almindeligt anerkendt regnskabspraksis.

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B. Selskabet har valgt at udarbejde enkelte noter i henhold til kravene for regnskabsklasse C virksomheder.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

## GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægterne indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

### VALUTAOMREGNING

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender og gæld i fremmed valuta er indregnet til balancedagens kurs.

Realiserede og urealiserede valutakursfortjenester og -tab er indregnet i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Nettoomsætning

Selskabets omsætning består af lejeindtægter fra udlejning af ejendomme. Lejeindtægterne indregnes lineært over lejeperioden.

Som indtægtskriterium anvendes leveringskriteriet, således at nettoomsætningen omfatter årets fakturerede omsætning. Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætningen måles til dagsværdien ekskl. moms og med fradrag af afgivne vare- og kunderabatter.

#### Grundejernes Investeringfond

Lejeres indbetaling af leje indtægtsføres i den periode lejen vedrører. Dette omfatter også den del af lejen som eventuelt betales videre til Grundejernes Investeringsfond til vedligeholdelse. Betalingen til Grundejernes Investeringsfond opføres under aktiverne under Indestående GI.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter salgs-, administrations- og lokaleomkostninger samt omkostninger vedrørende udlejningsejendomme.

Årets afholdte omkostninger til udvendig vedligeholdelse omkostningsføres under andre eksterne omkostninger. Ved udbetaling fra Grundejernes Investeringsfond i henhold til boligreguleringslovens § 120 indtægtsføres beløbet under andre eksterne omkostninger.

Hvor udbetalingen fra Grundejernes Investeringsfond direkte vedrører forbedringer, er udbetalingen modregnet de aktiverede forbedringsomkostninger.

I det omfang, den indvendige vedligeholdelse påhviler udlejer, er årets pligtige henlæggelse omkostningsført. Afholdte omkostninger til indvendig vedligeholdelse modregnes i ejendommens gæld til beboerne på konto for indvendig vedligeholdelse.

**Andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter samt amortisering af gæld til realkreditinstitutter.

**Andre driftsomkostninger**

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder avance ved salg af anlægsaktiver samt tab ved drift af den midlertidig udlejningsejendom.

**Skat af årets resultat og selskabsskat**

Skat af årets resultat udgør 22% af det regnskabsmæssige resultat korrigeret for ikke indkomstskattepligtige og ikke fradragsberettigede poster.

Skat af årets resultat er sammensat af den forventede skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for årets forskydning i udskudt skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændring i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabsskat, vedrørende regnskabsåret, som ikke er afregnet på balancedagen, klassificeres som selskabsskat under enten tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Selskabet er omfattet af acontoskatteordningen. Rentegodtgørelse og rentetillæg er indregnet under henholdsvis andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger.

**Skat af årets resultat og selskabsskat, fortsat**

Sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede selskaber, som ikke er afregnet på balancedagen, klassificeres som sambeskatningsbidrag under enten tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Selskabet er omfattet af acontoskatteordningen. Rentegodtgørelse og rentetillæg er indregnet under finansielle indtægter og omkostninger.

**BALANCEN****AKTIVER****Investeringsjendomme**

Investeringsjendomme omfatter ejendomme, som besiddes med henblik på at opnå afkast af den investerede kapital samt en eventuel kapital gevinst ved videresalg. Investeringsjendomme indregnes i balancen, når alle væsentlige fordele og risici er overgået til selskabet.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, som omfatter købsprisen med tillæg af direkte tilknyttede omkostninger.

Afholdte omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som der vil forbedre ejendommens fremtidige afkast, herunder ombygninger, tillægges ligeledes kostprisen som en forbedring.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuel fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret afkast af ejendommene.

Selskabet anvender en ekstern valuar til brug for opgørelse af ejendommens dagsværdi

Som følge af at ejendommene er vurderet til skøn af dagsværdien foretages der ikke afskrivninger på disse.

Ændringerne i den skønnede dagsværdi føres i resultatopgørelsen under dagsværdiregulering af investeringsjendomme.

**Materielle anlægsaktiver**

Driftsmateriel og inventar er indregnet til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Aktiverne afskrives lineært over deres forventede brugstid, jf. ovenstående.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er væsentlig forskellig.

Afskrivninger påbegyndes, når aktiverne er klar til ibrugtagning. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende forventninger til brugstid og restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Driftsmateriel og inventar	5-10 år	0%

**Materielle anlægsaktiver, fortsat**

Småaktiver med en levetid under et år er omkostningsført i resultatopgørelsen under eksterne omkostninger.

Fortjeneste/tab ved salg eller udrangering er medtaget i resultatopgørelsen under andre drifts-omkostninger/indtægter.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering.

Bindingspligt overfor Grundejernes Investeringsfond består af indestående på særskilt konto hos Grundejernes Investeringsfond med tillæg af årets indbetalingsforpligtelse.

Tilgodehavender i udenlandsk valuta er omregnet til balancedagens valutakurs.

**PASSIVER****Egenkapital**

Udbytte registreres som afgang fra egenkapitalen i det år, hvor udlodningen vedtages på den ordinære generalforsamling.

**Hensættelser til udskudt skat**

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode. Der er hensat til udskudt skat med 22,0% af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud indgår i opgørelsen af den udskudte skat, såfremt det er sandsynligt, at underskuddene kan udnyttes.

Skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud indgår i opgørelsen af den udskudte skat, såfremt det er sandsynligt, at underskuddene kan udnyttes.

Udskudte skatteaktiver, som forventes at kunne anvendes, er indregnet til den værdi, som disse forventes at kunne realiseres til.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger og andre omkostninger direkte foranlediget af lånefremskaffelsen. I de efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Byfornyelselån (indexlån) med fuld ydelsesstøtte indregnes ikke i balancen. Lånebeløb og restgæld noteoplyses.

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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser i øvrigt indregnes til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

### PENGESTRØMSOPGØRELSE

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme for året samt selskabets likvider ved årets udgang.

Likviditetsvirkningen af køb og salg af virksomheder vises separat under pengestrømme fra investeringsaktiviteten. I pengestrømsopgørelsen indregnes pengestrømme vedrørende købte virksomheder fra overtagelsestidspunktet, og pengestrømme vedrørende solgte virksomheder indregnes frem til overdragelsestidspunktet.

Pengestrømme fra driftsaktivitet er opgjort som årets resultat reguleret for ikke likvide driftsposter, betalte finansielle poster, selskabsskatter samt stigning og fald i varebeholdninger, tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser, gæld til leverandører af varer og tjenesteydelser, og andre ændringer i driftskapitalen.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betalinger i forbindelse med køb og salg af anlægsaktiver samt betalinger i forbindelse med køb og salg af virksomheder.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter betalinger fra optagelse og tilbagebetaling af langfristede gældsforpligtelser samt ind- og udbetalinger til kapitalejere.

**RESULTATOPGØRELSE**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2024**

13

Note	2024	2023
Nettoomsætning	10.596.602	9.800.344
BRUTTOFORTJENESTE	10.596.602	9.800.344
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	4.205.420	7.352.565
Andre eksterne omkostninger	-6.551.291	-6.938.481
1 Personaleomkostninger	-120.000	-165.000
INDTJENINGSBIDRAG	8.130.731	10.049.428
6 Af- og nedskrivninger	0	-171.246
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	8.130.731	9.878.182
3 Andre finansielle indtægter	63.095	25.000
4 Øvrige finansielle omkostninger	-2.311.491	-2.177.161
RESULTAT FØR SKAT	5.882.335	7.726.021
5 Skat af årets resultat	-1.749.567	-1.734.319
ÅRETS RESULTAT	4.132.768	5.991.702

**RESULTATDISPONERING**

Årets resultat foreslås disponeret således:

Overført resultat	3.462.002	5.091.702
Forslag til udbytte for regnskabsåret	670.766	900.000
ÅRETS RESULTAT	4.132.768	5.991.702

<u>Note</u>	<u>31/12 2024</u>	<u>31/12 2023</u>
6,7,10 Investeringsejendomme	232.000.000	227.076.179
6,9 Driftsmateriel og inventar	<u>0</u>	<u>0</u>
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER	<u>232.000.000</u>	<u>227.076.179</u>
ANLÆGSAKTIVER	<u>232.000.000</u>	<u>227.076.179</u>
Andre tilgodehavender	<u>2.731.244</u>	<u>2.655.119</u>
TILGODEHAVENDER	<u>2.731.244</u>	<u>2.655.119</u>
9 LIKVIDE BEHOLDNINGER	<u>3.106.430</u>	<u>1.740.806</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>5.837.674</u>	<u>4.395.925</u>
AKTIVER I ALT	<u><u>237.837.674</u></u>	<u><u>231.472.104</u></u>

<u>Note</u>	<u>31/12 2024</u>	<u>31/12 2023</u>
Virksomhedskapital	300.000	300.000
Overført overskud	123.237.936	119.775.934
Forslag til udbytte for regnskabsåret	670.766	900.000
<b>EGENKAPITAL</b>	<u>124.208.702</u>	<u>120.975.934</u>
5 Hensættelse til udskudt skat	14.668.359	12.918.792
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>	<u>14.668.359</u>	<u>12.918.792</u>
8 Prioritetsgæld	90.096.418	85.717.157
Deposita	2.753.724	2.720.692
<b>LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	<u>92.850.142</u>	<u>88.437.849</u>
8 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	650.000	600.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	490.766
5 Selskabsskat	0	0
Anden gæld	5.460.471	8.048.763
<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	<u>6.110.471</u>	<u>9.139.529</u>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT</b>	<u>98.960.613</u>	<u>97.577.378</u>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<u>237.837.674</u>	<u>231.472.104</u>
9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

	<u>Virksom- hedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital pr. 1/1 2023	300.000	99.209.483	0	99.509.483
Tilgang ved fusion	0	15.474.749	0	15.474.749
Udbetalt udbytte	0	0	0	0
Overført via resultatdisponeringen	<u>0</u>	<u>5.091.702</u>	<u>900.000</u>	<u>5.991.702</u>
Egenkapital pr. 1/1 2024	300.000	119.775.934	900.000	120.975.934
Tilgang ved fusion	0	0	0	0
Udbetalt udbytte	0	0	-900.000	-900.000
Overført via resultatdisponeringen	<u>0</u>	<u>3.462.002</u>	<u>670.766</u>	<u>4.132.768</u>
Egenkapital pr. 31/12 2024	<u><u>300.000</u></u>	<u><u>123.237.936</u></u>	<u><u>670.766</u></u>	<u><u>124.208.702</u></u>

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
10 Årets resultat	4.132.768	5.991.702
Af- og nedskr. på materielle og immaterielle anlægsaktiver	0	171.246
Reguleringer	4.061.058	3.911.480
Ændring i tilgodehavender	-76.125	-113.421
Andre ændringer i driftskapital	<u>-6.701.918</u>	<u>-4.580.825</u>
<b>PENGESTRØMME FRA PRIMÆR DRIFT</b>	<b>1.415.783</b>	<b>5.380.182</b>
Renteudbetalinger og lignende	<u>-2.311.491</u>	<u>-2.177.161</u>
<b>PENGESTRØMME FRA DRIFTSAKTIVITET</b>	<u><b>-895.708</b></u>	<u><b>3.203.021</b></u>
Køb af materielle anlægsaktiver	-718.401	-11.372.289
Salg af materielle anlægsaktiver	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>PENGESTRØMME FRA INVESTERINGSAKTIVITET</b>	<u><b>-718.401</b></u>	<u><b>-11.372.289</b></u>
Betaling af langfristet gæld i øvrigt	-629.501	-635.239
Optagelse af langfristet gæld i øvrigt	5.000.000	0
Betaling af gæld til tilknyttede virksomheder	-490.766	-98.001
Betalt udbytte	<u>-900.000</u>	<u>0</u>
<b>PENGESTRØMME FRA FINANSIERINGSAKTIVITET</b>	<u><b>2.979.733</b></u>	<u><b>-733.240</b></u>
<b>ÅRETS ÆNDRING I LIKVIDER</b>	<u><b>1.365.624</b></u>	<u><b>-8.902.508</b></u>
Likvider primo	1.740.806	10.469.662
Tilgang ved fusion	<u>0</u>	<u>173.652</u>
<b>LIKVIDER ULTIMO</b>	<u><b>3.106.430</b></u>	<u><b>1.740.806</b></u>
Der består af:		
Likvide beholdninger	<u>3.106.430</u>	<u>1.740.806</u>
Likvider ultimo i alt	<u><b>3.106.430</b></u>	<u><b>1.740.806</b></u>

<u>1</u>	<u>Personaleomkostninger</u>		<u>2024</u>	<u>2023</u>
	Bestyrelseshonorarer		<u>120.000</u>	<u>165.000</u>
	I ALT		<u>120.000</u>	<u>165.000</u>
	Gennemsnitlig antal heltidsbeskæftigede		<u>0</u>	<u>0</u>
<u>2</u>	<u>Dagsværdiregulering, ejendomme</u>		<u>2024</u>	<u>2023</u>
	Dagsværdiregulering, ejendomme		<u>4.205.420</u>	<u>7.352.565</u>
	I ALT		<u>4.205.420</u>	<u>7.352.565</u>
<u>3</u>	<u>Andre finansielle indtægter</u>		<u>2024</u>	<u>2023</u>
	Renteindtægter, pengeinstitutter		<u>63.095</u>	<u>25.000</u>
	I ALT		<u>63.095</u>	<u>25.000</u>
<u>4</u>	<u>Øvrige finansielle omkostninger</u>		<u>2024</u>	<u>2023</u>
	Renteomkostninger, prioritetsgæld		<u>1.844.011</u>	<u>1.735.549</u>
	Renteomkostninger, pengeinstitutter		<u>128</u>	<u>59</u>
	Finansielle omkostninger, i øvrigt		<u>467.352</u>	<u>441.553</u>
	I ALT		<u>2.311.491</u>	<u>2.177.161</u>
<u>5</u>	<u>Selskabsskat og udskudt skat</u>			
		<u>Selskabsskat</u>	<u>Udskudt skat</u>	<u>Ifølge resultatopgørelsen</u>
				<u>2023</u>
	Skyldig pr. 1/1 2024	0	12.918.792	
	Regulering primo	0	454.671	454.671
	Betalt i året	0	0	0
	Sambeskatningsbidrag	0	0	
	Skat af årets resultat	<u>0</u>	<u>1.294.896</u>	<u>1.294.896</u>
	SKYLDIG PR. 31/12 2024	<u>0</u>	<u>14.668.359</u>	
	SKAT AF ÅRETS RESULTAT		<u>1.749.567</u>	<u>1.734.319</u>

6 Anlægs- og afskrivningsoversigt,  
materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme	Driftsmidler	31/12 2024	31/12 2023
Kostpris pr. 1/1 2024	99.854.752	110.891	99.965.643	88.593.354
Tilgang i året	718.401	0	718.401	11.372.289
Afgang i året	0	0	0	0
<b>KOSTPRIS PR. 31/12 2024</b>	<b>100.573.153</b>	<b>110.891</b>	<b>100.684.044</b>	<b>99.965.643</b>
Opskrivninger pr. 1/1 2024	128.578.581	0	128.578.581	121.226.016
Årets opskrivninger	4.205.420	0	4.205.420	7.352.565
Afgang i året	0	0	0	0
Tilbageførte opskrivninger	0	0	0	0
<b>OPSKRIVNINGER PR. 31/12 2024</b>	<b>132.784.001</b>	<b>0</b>	<b>132.784.001</b>	<b>128.578.581</b>
Afskrivninger pr. 1/1 2024	1.357.154	110.891	1.468.045	1.296.799
Afskrivninger i året	0	0	0	171.246
Af- og nedskrivn., afgang i året	0	0	0	0
<b>AF- &amp; NEDSKRIVNINGER PR. 31/12 2024</b>	<b>1.357.154</b>	<b>110.891</b>	<b>1.468.045</b>	<b>1.468.045</b>
<b>REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI PR. 31/12 2024</b>	<b>232.000.000</b>	<b>0</b>	<b>232.000.000</b>	<b>227.076.179</b>
Salgspris, afgang	0	0	0	0
Regnskabsmæssig værdi, afgang	0	0	0	0
<b>FORTJENESTE/TAB VED SALG</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## 7 Opgørelse af dagsværdi - investeringsejendomme

Investeringsejendomme er målt til dagsværdi med udgangspunkt i normalindtjeningsmetoden (metode 3 i dagsværdihierarkiet), som er baseret på det kommende års budgetterede drift. Nettolejeindtægter er medtaget til forventet OMK leje. De væsentligste forudsætninger omfatter:

### Boligejendomme:

	København City	Østerbro
Nettlejeindtægter opgjort til OMK leje	3.245.000	2.331.000
Afkastkrav	1,9%	2,5%
Areal	3.490	2.007
Gennemsnitlig årlig leje pr. m2	930	1.161
Resultateffekt af årets ændring i dagsværdi	368.309	-162.049
Dagsværdi pr. 31/12 2024	74.200.000	51.000.000

	Storkøbenhavn	Antibes, Frankrig
Nettlejeindtægter opgjort til OMK leje	3.173.000	-
Afkastkrav	1,4%	-
Areal	3.663	-
Gennemsnitlig årlig leje pr. m2	866	-
Resultateffekt af årets ændring i dagsværdi	-139.629	3.638.789
Dagsværdi pr. 31/12 2024 *)	61.000.000	4.800.000

### Bolig- og erhvervsejendomme:

	København City
Nettlejeindtægter opgjort til OMK leje, bolig	1.020.000
Nettlejeindtægter opgjort til OMK leje, erhverv	509.000
Afkastkrav	1,4%
Areal, bolig	1.308
Areal, erhverv	487
Gennemsnitlig årlig leje pr. m2, bolig	780
Gennemsnitlig årlig leje pr. m2, erhverv	1.045
Resultateffekt af årets ændring i dagsværdi	500.000
Dagsværdi pr. 31/12 2024	41.000.000

\*) Antibes, Frankrig er optaget til salgsprovenu i henhold til underskrevet salgsaftale 2025.

## 7 Opgørelse af dagsværdi - investeringsejendomme, fortsat

Selskabets ejendomme er værdiansat til dagsværdi pr. 31. december 2024 i henhold til valuarvurdering af dagsværdien. Valuaren er Jette Lundsgaard fra Lundsgaard Erhverv.

Dagsværdien er opgjort på baggrund af en afkastbaseret model med et afkastkrav i niveauet 1,4%-2,5%.

Dagsværdien er følsom overfor rente- og konjunkturudsving, da værdien bestemmes af markedsudviklingen på ejendomsmarkedet, der påvirkes af rente- og konjunkturudsving som følge af samfundsøkonomiens generelle udvikling.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendommene vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen med følgende beløb:

### København City (boligejendom)

Afkastprocent	1,7%	1,9%	2,1%
Dagsværdi, mio. kr.	82.929	74.200	67.133
Ændring i dagsværdi, mio. kr.	8.729	0	-7.067

### Østerbro (boligejendom)

Afkastprocent	2,3%	2,5%	2,7%
Dagsværdi, mio. kr.	55.435	51.000	47.222
Ændring i dagsværdi, mio. kr.	4.435	0	-3.778

### Storkøbenhavn (boligejendom)

Afkastprocent	1,2%	1,4%	1,6%
Dagsværdi, mio. kr.	71.167	61.000	53.375
Ændring i dagsværdi, mio. kr.	10.167	0	-7.625

### København City (bolig- og erhvervsejendom)

Afkastprocent	1,2%	1,4%	1,6%
Dagsværdi, mio. kr.	47.833	41.000	35.875
Ændring i dagsværdi, mio. kr.	6.833	0	-5.125

8	Prioritetsgæld	31/12 2024	31/12 2023
	Kursværdien af prioritetsgælden udgør på balancedagen	<u>74.337.973</u>	<u>66.980.807</u>
	Nominel værdi af prioritetsgælden udgør på balancedagen	<u>90.746.418</u>	<u>86.317.157</u>
	Prioritetsgæld, der forfalder til betaling mere end 5 år efter balancedagen	<u>88.925.197</u>	<u>83.327.157</u>

Udover den anførte prioritetsgæld er der tinglyst 2 indexlån med fuld ydelsesstøtte på nom. kr. 14.289.000 og med en nominel restgæld pr. 31. december 2024 på kr. 8.482.599 (31. december 2023 kr. 8.919.404).

#### 9

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Realkreditpantebrev, i alt nom. kr. 129.655.000, i selskabets grunde og bygninger med en balanceværdi på kr. 226.000.000 er deponeret som sikkerhed for engagement med realkreditinstitut.

10	Reguleringer	31/12 2024	31/12 2023
	Øvrige finansielle omkostninger	2.311.491	2.177.161
	Skat af årets skattepligtige indkomst	0	0
	Regulering af udskudt skat	<u>1.749.567</u>	<u>1.734.319</u>
	I ALT	<u>4.061.058</u>	<u>3.911.480</u>