

DinRevisor

Damgaards Boligselskab ApS

Årsrapport

01.01.2023–31.12.2023

CVR 29 63 30 88

Fremlagt og godkendt af generalforsamlingen
med dirigent Kim Dencher Johansen 26.04.2024
Underskrevet elektronisk, se bagerste side

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Indholdsfortegnelse	1
Selskabsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	10
Resultatopgørelse for året 1/1 - 31/12 2023	14
Balance pr. 31. december 2023	15
Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2023	17
Noter til årsregnskabet	18

Selskabsoplysninger

Selskabet

Navn: Damgaards Boligselskab ApS
Hanehovedvej 187
3300 Frederiksværk

CVR-nr.: 29 63 30 88
Regnskabsår: 1/1 - 31/12 2023

Direktion

Kim Dencher Johansen

Revisor

DinRevisor Lyngby A/S Godkendte Revisorer
Godkendt revisionsvirksomhed
Bagsværdvej 92
2800 Kgs. Lyngby

CVR-nr.: 37 02 98 15

Erklæringsgivende
revisor: Michel Mandrup

Ejere

Kim Dencher Johansen Holding ApS, Frederiksværk

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for 1/1 - 31/12 2023, omfattende ledelsespåtegning, ledelsesberetning samt årsregnskabet, indeholdende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance egenkapitalopgørelse og noter. Årsrapporten aflægges efter årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig. Årsregnskabet giver efter vor opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet. Ledelsesberetningen giver efter vor opfattelse en retvisende redegørelse.

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksværk, den 26. april 2024

Underskrevet elektronisk, se bagerste side

I direktionen

Kim Dencher Johansen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Damgaards Boligselskab ApS

Revisionspåtegning på årsregnskabet

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Damgaards Boligselskab ApS for regnskabsåret 1/1 - 31/12 2023, 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1/1 - 31/12 2023 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA’s Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Kgs. Lyngby den 26. april 2024
DinRevisor Lyngby A/S Godkendte Revisorer
Godkendt revisionsvirksomhed, CVR nr. 37029815

Michel Mandrup
Registreret revisor
mne33770

Underskrevet elektronisk, se bagerste side

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er udvikling og udlejning af investeringsejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat for selskabet udgør kr. 19.165.421. Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på kr.

1.228.864.707 og en egenkapital på kr. 636.847.758.

Årets resultat er kr. 15 mio. lavere end tidligere forventning hvilket skyldes rente udviklingen og anses derfor ikke for tilfredsstillende.

Den forventede udvikling

Selskabet er i gang med udvikling samt udlejning af investeringsejendomme. Arbejderne forløber planmæssigt og færdiggørelsen vil påvirke de fremtidige resultater positivt. Endvidere forventes et lavt tomgangsniveau på udlejningen.

Ledelsens forventning til resultatet for det kommende regnskabsår 2024 vil være på niveau kr. 30 mio. til kr. 40 mio. før skat.

Særlige risici - driftsrisici og finansielle risici

For selskabet er der identificeret følgende mulige væsentlige risici:

Driftsrisici, herunder lejeindtægter

Selskabet er ikke vidende om særlige forretningsmæssige risici ud over den generelle usikkerhed i markedets udvikling. Selskabets beholdning af investeringsprojekter er anskaffet som led i koncernens langsigtede strategi, omkring udvikling/opførelse af investeringsejendomme.

Vedrørende selskabets udlejningsaktiviteter er der generelt lav tomgang, hvilket har en høj prioritet hos ledelsen og er en del af koncernens strategi.

Finansielle risici - herunder rente og kursrisiko

Den finansielle risiko er et væsentligt risikoområde i selskabet der er afhængig af den valgte finansieringsstruktur og vil i sagens natur have en større rentebærende gæld.

Den rentebærende gæld er ikke finansieret med fremmed valuta, hvorfor selskabet ikke bliver berørt af valutakursændringer.

Rentestigninger vil som udgangspunkt have en negativ effekt på resultatet, da finansieringsomkostningerne alt andet lige vil stige ved stigende renter. Det er muligt at afdække den markedsbestemte renterisiko på variabelt forrentede lån ved anvendelse af renteaftaler, hvorimod renterisikoen, der kan henføres til ændringer i bidragssatser og bankmarginale, ikke kan afdækkes.

Selskabet har optaget/omlagt til flere fastforrentede lån som led i selskabets strategi.

- Realkreditlån optages med en løbetid på 30 år og låneoptages i DKK. Renten fastlåses for enten hele eller en andel af porteføljen ved fastforrentede lån.

Ledelsen har fuldt fokus på en lav gældsrate for at minimere risikoen.

Væsentlige forudsætninger og usikre faktorer

Investeringsjendomme

Selskabets investeringsjendomme vurderes løbende samt en gang årligt omkring regnskabsafslutning af ledelsen.

Investeringsjendomme omfatter ejendomme ejet med henblik på langsigtet kapitalgevinst gennem udlejning og/eller værdistigninger.

Dagsværdien fastsættes individuelt på baggrund af ekstern vurderingsmand, en afkastbaseret markedsværdi eller på baggrund af konkrete købstilbud. Værdiansættelsen til markedsværdi indebærer, at ejendommens nettoindtægt inkl. tomgangsleje fratrukket driftsomkostninger kapitaliseres med individuelt fastsat markedsbaseret afkastkrav.

Markedsværdien defineres som det ejendom vurderes at kunne sælges for på vurderingsdagen i en særlig handel mellem en villig køber og en villig sælger - efter passende markedsføring, hvor parterne er uafhængige af hinanden og har handlet kyndigt, fornuftigt og uden tvang.

Når vurderingerne foreligger, sker der en regulering af ejendommens værdi. I regnskabsåret 2023 er der netto sket en dagsværdiregulering af investeringsaktiver på kr. 11.071.027.

Investeringsjendomme under udførelse (Projektejendomme) og byggegrunde

Projektejendomme omfatter ejendomme, der er anskaffet med henblik på opførelse, ombygning og/eller renovering samt ejendomme under opførelse for tredjemand. Efter projektejendommens opførelse, ombygning og/eller renovering reklassificeres disse til handelsejendomme eller til investeringsjendomme.

Projektejendomme værdiansættes til kostpris jf. ÅRL § 40. Kostprisen omfatter kostprisen for grund og bygninger, omkostninger direkte tilknyttet til anskaffelsen samt andre omkostninger, der kan henføres til erhvervelsen. Omkostninger tilknyttet erhvervelsen omfatter blandt andet honorar til mægler, valuar, advokat samt honorarer til tekniske vurderinger af ejendomme udført af ingeniører m.fl. Endvidere indgår tinglysningsomkostninger i forbindelse med købet. Efterfølgende forøges kostprisen med omkostninger, som relateres til ejendommens opførelse, ombygninger og/eller renovering.

Samfundsøkonomien og ejendomsmarkedet

Der kan være en risiko for, at en økonomisk afmatning og en svækkelse af dele af ejendomsmarkedet kan påvirke koncernen negativt. På udlejningsmarkedet kan dette generelt betyde at efterspørgslen efter erhvervslejemål aftager og at koncernen følgelig oplever faldende udlejningsprocenter. Dette kan på længere sigt medføre en svækkelse af udlejningsvilkårene, herunder pres på niveauet for de lejeindtægter, der kan opnås for de enkelte erhvervslejemål. Samtidig øger en økonomisk afmatning risikoen for, at koncernens kunder og andre aftaleparter ikke vil være i stand til at honorere deres forpligtelser, herunder betaling af leje. Samlet set kan en økonomisk afmatning og en svækkelse af ejendomsmarkedet medføre faldende indtjening, stigende afkastprocenter og dermed faldende markedsværdi af koncernens investeringsjendomme. Ledelsen har fokus på ombygning af ledige erhvervs lejemål til boliger hvis muligheden foreligger. Der er generelt en positiv udvikling af lejepriserne på boliglejemål i hovedstadsområdet.

Ledelsen er opmærksomme på den samfundsøkonomiske udvikling, samt udviklingen på ejendomsmarkedet således at risikoen minimeres for tomgang og ejendomsværditab.

Miljøforhold

Selskabet er ikke underlagt særlige miljøforhold, koncernen fokuserer dog på energibesparende, bæredygtighed og grønne tiltag i byggeprojekter. Der er yderligere fokus på miljøbevidste produktvalg i projekterne, som samtidigt sikrer en god totaløkonomi i investeringsjendommens levetid.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtrådt betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning, der øver væsentlig indflydelse på vurderingen af selskabets økonomiske stilling pr. 31. december 2023.

Hoved- og nøgletaloversigt for selskabet:

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

	2023 12 mdr.	2022 12 mdr.	2021 12 mdr.	2020 6 mdr.	2019/2020 12 mdr.
Hovedtal					
Bruttofortjeneste	33.409.195	28.172.772	75.494.769	1.487.153	4.021.041
Resultat af ordinær primær drift	43.424.131	70.408.718	223.493.568	290.007.094	1.521.578
Resultat af finansielle poster	-18.853.080	61.884.305	-13.707.776	-172.925	-163.975
Årets resultat	19.165.421	103.188.253	163.632.918	226.070.651	1.058.931
Balance					
Balancesum	1.228.864.707	1.187.277.197	1.244.645.958	896.368.723	535.246.997
Investeringer i materielle anlægsaktiver	35.344.819	2.967.753	137.694.742	66.723.086	178.691.634
Investeringsejendomme / Investeringsejendomme under udførelse	1.228.562.612	1.182.146.766	1.136.943.067	849.863.716	493.322.171
Egenkapital	636.847.758	580.682.337	577.494.084	413.861.166	187.790.514
Realkredit/Bankgæld	362.583.189	370.546.008	455.276.873	356.307.699	261.345.640
Nøgletal i %					
Soliditetsgrad	51,82%	48,91%	46,40%	46,17%	35,08%
Gældrute/Ejd.værdi	29,51%	31,35%	40,04%	41,93%	52,98%
Egenkapitalforrentning	3,15%	17,82%	33,01%	75,15%	1,13%

Nøgletallene er beregnet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings "Anbefalinger og Nøgletal 2015". De i hoved- og nøgletaloversigten anførte nøgletal er beregnet således:

Soliditetsgrad: Egenkapital ultimo x 100 / Aktiver i alt, ultimo.

Gældrute/Ejd.Værdi: Realkredit-/bankgæld / Investeringsejendomme/Investeringsejendomme under udførelse.

Egenkapitalforrentning: Resultat efter skat / Egenkapital gns. af primo og ultimo.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse C, mellemstore virksomheder.

Årsrapporten er ikke aflagt med pengestrømsopgørelse, da denne fremgår under koncernregnskabet for Kim Dencher Johansen Holding ApS og derfor kan udelades.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb der vedrører regnskabsåret, uanset betalingstidspunkt.

Omkostninger, der er medgået til solgte varer og ydelser, er medtaget i det år, hvori indtægten fra salget er medtaget.

Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilgå 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 indregnes aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Posterne nettoomsætning til og med andre eksterne omkostninger er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en post benævnt bruttofortjeneste.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter fra selskabets ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen når levering af ydelsen har fundet sted.

Andre driftsindtægter omfatter salg og andre lejeindtægter fra selskabets ejendomme, og indregnes i resultatopgørelsen når levering af ydelsen har fundet sted.

Direkte omkostninger

Direkte omkostninger består af udlejningsomkostninger forbundet med driften af selskabets investeringsejendomme.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver består af årets værdireguleringer på investeringsejendomme.

Andre finansielle indtægter og omkostninger

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

Finansielle poster omfatter renteindtægter og rentekomkostninger samt kursgevinst på realkreditlån.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og årets regulering af udskudt skat.

Aktuel skat beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst og måles på grundlag af gældende skattesats på balancedagen.

Selskabet indgår i sambeskattet koncernforhold. Skatteeffekten af sambeskatningen i koncernen fordeles på såvel overskuds- som underskudsgivende danske virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster, hvilket medfører fuld refusion vedrørende skattemæssige underskud.

Balancen

Anlægsaktiver

Investeringsejendomme (Porteføljeejendomme)

Investeringsejendomme omfatter ejendomme ejet med henblik på langsigtet kapitalgevinst gennem udlejning og/eller værdistigninger.

Investeringsejendomme værdiansættes individuelt til skønnet dagsværdi. Ved værdiansættelsen af investeringsejendomme til dagsværdi føres dagsværdireguleringer på ejendomme over resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastsættes individuelt på baggrund af en afkastbaseret markedsværdi. Værdiansættelsen til markedsværdi indebærer, at ejendommenes nettoindtægt inkl. tomgangsleje fratrukket driftsomkostninger kapitaliseres med individuelt fastsat markedsbaseret afkastkrav.

Afkastkravene fastsættes af virksomhedens ledelse. Afkastkravene varierer fra år til år afhængig af markedsf forholdene.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoleje:

Der tages udgangspunkt i budgettet for det kommende regnskabsår, og lejeindtægterne reguleres for kendte og forventede reguleringer, faste indeksreguleringer og pristalsreguleringer. I tilfælde, hvor den opkrævede leje ikke udgør markedslejen, indregnes reguleringer til markedslejen, når disse varsles overfor lejerens. Udover leje indtægtsføres øvrige indtægter, herunder serviceydelser udført af selskabet betalt direkte af lejerne samt accessoriske ydelser, til erhvervslejemål. Alle beløb er fastsat ejendom for ejendom.

Ejendommens driftsomkostninger er fastsat ud fra de foreliggende budgetter og erfaringstal for de konkrete og lignende ejendomme. Driftsomkostninger omfatter skatter og afgifter, ejendomsforsikringer, vand og el, renholdelse, grundejerforeninger og varmeregnskaber mv.

Administrationen fastsættes til de budgetterede og realiserede omkostninger forbundet med administrationen af de enkelte ejendomme ud fra budgetter og erfaringstal for ejendommene og lignende ejendomme.

Der afsættes løbende vedligeholdelsesarbejder og investeringer ud fra budgetter og erfaringstal for de konkrete og lignende ejendomme.

Investerings ejendomme under udførelse (Projektejendomme)

Projektejendomme omfatter ejendomme, der er anskaffet med henblik på opførelse, ombygning og/eller renovering samt ejendomme under opførelse for tredjemand.

Projektejendomme værdiansættes til kostpris jf. ÅRL § 40. Kostprisen omfatter kostprisen for grund og bygninger, omkostninger direkte tilknyttet til anskaffelsen samt andre omkostninger, der kan henføres til erhvervslejen. Omkostninger tilknyttet erhvervslejen omfatter blandt andet honorar til mægler, valuar, advokat samt honorarer til tekniske vurderinger af ejendomme udført af ingeniører m.fl. Endvidere indgår tinglysningsomkostninger i forbindelse med købet. Efterfølgende forøges kostprisen med omkostninger, som relateres til ejendommens opførelse, ombygning og/eller renovering.

Projektejendomme behandles regnskabsmæssigt som materielle anlægsaktiver under udførelse, og nedskrives til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere end kostprisen. Nedskrivning af projektejendomme til genindvindingsværdi føres over resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på projektejendomme.

Efter projektejendommens opførelse, ombygning og/eller renovering reklassificeres disse til handelsejendomme eller til investeringsejendomme.

Aktiverede renter

I posten Materielle anlægsaktiver er der indregnet aktiverede renter.

Omsætningsaktiver

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres til nettorealiseringsværdien med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte udbetalinger vedrørende omkostninger i efterfølgende regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret

Ledelsens forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en del af regnskabsposten "Overført overskud eller underskud" under egenkapitalen. Udbyttet indregnes som en gældsforpligtelse når vedtagelse på generalforsamlingen har fundet sted.

Hensatte forpligtelser

Udskudte skatteforpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudt skat opgøres på grundlag af gældende skatteregler på balancetidspunktet og gældende skattesats på forventet udnyttelsestidspunkt.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser til realkreditinstitutter

Gældsforpligtelser til realkreditinstitutter indregnes på optagelsestidspunktet til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles gældsforpligtelser til amortiseret kostpris, således at kurstab og låneomkostninger fordeles over lånets løbetid ved brug af den effektive rente på optagelsestidspunktet. Regnskabsposten indregnes under "Gæld til kreditinstitutter".

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter depositum og forudbetalt husleje, der er modtaget fra lejere forud for lejeperiodens opstart.

Gældsforpligtelser - i øvrigt

Andre gældsforpligtelser måles som udgangspunkt til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel restgæld.

Aktuel skatteforpligtelse og -tilgodehavende

Aktuel skatteforpligtelse og -tilgodehavende indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års indkomster, og fratrukket betalte aconto skatter.

Resultatopgørelse
for året 1/1 - 31/12 2023

<u>Note</u>	2023	2022
Bruttofortjeneste	33.409.195	28.172.772
Andre driftsomkostninger	-1.056.091	-19.059.873
1 Dagsværdiregulering af investeringsaktiver	<u>11.071.027</u>	<u>61.295.819</u>
Resultat af primær drift	43.424.131	70.408.718
2 Andre finansielle indtægter	1.320.191	79.352.863
3 Andre finansielle omkostninger	<u>-20.173.271</u>	<u>-17.468.558</u>
Resultat før skat	24.571.051	132.293.023
Skat af årets resultat	<u>-5.405.630</u>	<u>-29.104.770</u>
4 Årets resultat	<u><u>19.165.421</u></u>	<u><u>103.188.253</u></u>

Balance - Passiver
pr. 31. december 2023

<u>Note</u>	2023	2022
Egenkapital		
9 Virksomhedskapital	125.000	125.000
10 Overført overskud eller underskud	636.722.758	580.557.337
Egenkapital i alt	<u>636.847.758</u>	<u>580.682.337</u>
Hensatte forpligtigelser		
11 Hensættelser til udskudt skat	153.020.648	150.061.813
Hensatte forpligtigelser i alt	<u>153.020.648</u>	<u>150.061.813</u>
Langfristede gældsforpligtigelser		
Gæld til kreditinstitutter	354.358.189	361.681.008
Modtagne forudbetalinger fra kunder	12.394.568	11.874.300
Gæld til tilknyttede virksomheder	520.903	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	45.378.270	35.435.831
12 Langfristede gældsforpligtigelser i alt	<u>412.651.930</u>	<u>408.991.139</u>
Kortfristede gældsforpligtigelser		
Gæld til kreditinstitutter	8.225.000	8.865.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder	1.185.192	877.157
Leverandører af varer og tjenesteydelser	6.226.298	2.176.683
13 Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	10.707.881	35.623.068
Kortfristede gældsforpligtigelser i alt	<u>26.344.371</u>	<u>47.541.908</u>
Gældsforpligtigelser i alt	<u>438.996.301</u>	<u>456.533.047</u>
Passiver i alt	<u><u>1.228.864.707</u></u>	<u><u>1.187.277.197</u></u>
14 Sikkerheder og pantsætninger		
15 Eventualforpligtelser og eventualaktiver		
16 Usædvanlige forhold		

Noter til årsregnskabet

<u>Note</u>	<u>2023</u>
1	
Dagsværdiregulering af investeringsaktiver	
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme, indtægt	11.071.027
Dagsværdiregulering af investeringsaktiver i alt	11.071.027
2	
Andre finansielle indtægter	
Renter vedrørende tilknyttede virksomheder udgør t.kr. 1.320	
3	
Andre finansielle omkostninger	
Renter vedrørende tilknyttede virksomheder udgør t.kr. 0	
4	
Årets resultat	
Forslag til resultatdisponering	
Overført overskud eller underskud	19.165.421
Årets resultat i alt	19.165.421
5	
Investeringsejendomme	
Kostpris, primo	504.159.553
Tilgang i årets løb	13.377.307
Kostpris i alt	517.536.860
Værdiregulering, primo	649.727.213
Årets værdiregulering	11.071.027
Værdireguleringer i alt	660.798.240
Investeringsejendomme i alt	1.178.335.100

Investeringsejendomme værdiansættes individuelt til skønnet dagsværdi, på følgende grundlag.

Afkastkrav/Bruttoleje:

Boligejendomme

	<u>Beliggenhed/Stand</u>	<u>Bruttoleje pr. kvm</u>	<u>Afkastkrav</u>
København	Primær(nyopført)	kr. 1.470 - kr. 2.498	3,00%

Noter til årsregnskabet

<u>Note</u>	2023
6	Materielle anlægsaktiver under udførelse
	Kostpris, primo 28.260.000
	Tilgang i årets løb 21.967.512
	Kostpris i alt 50.227.512
	Materielle anlægsaktiver under udførelse i alt 50.227.512
7	Anlægsaktiver Der er i året indregnet renter t.kr. 0 i posterne Investeringsejendomme og Materielle anlægsaktiver under udførelse.
8	Omsætningssaktiver I regnskabsposten Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser forfalder der t.kr. 0 efter 1 år. I regnskabsposten Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder forfalder der t.kr. 0 efter 1 år. I regnskabsposten Periodeafgrænsninger forfalder der t.kr. 0 efter 1 år.
9	Virksomhedskapital Anpartskapital, primo 125.000
	Virksomhedskapital i alt 125.000
10	Overført overskud eller underskud Overført resultat, primo 580.557.337
	Årets overførte resultat 19.165.421
	Tilskud fra moderselskab 37.000.000
	Overført overskud eller underskud i alt 636.722.758
11	Hensættelser til udskudt skat Hensættelser til udskudt skat, primo 150.061.813
	Årets ændring i udskudt skat 2.958.835
	Hensættelser til udskudt skat i alt 153.020.648

Noter til årsregnskabet

2023

Note

12	<p>Langfristede gældsforpligtigelser</p> <p>Langfristet gæld til kreditinstitutter der forfalder efter 5 år udgør t.kr. 324.917</p> <p>Langfristet gæld til modtagne forudbetalinger fra kunder der forfalder efter 5 år udgør t.kr. 12.395</p> <p>Langfristet gæld til tilknyttede virksomheder der forfalder efter 5 år udgør t.kr. 0</p> <p>Langfristet gæld til anden gæld der forfalder efter 5 år udgør t.kr. 7.628</p>	
13	<p>Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring</p> <p>Kr. 10.707.881, heraf udgør selskabsskat kr. 2.446.795 og specificeres:</p>	
	Selskabsskat, primo	24.430.949
	Skat af årets resultat	2.446.795
	Restskat	-24.430.949
	Selskabsskat i alt	2.446.795
	Skyldig selskabsskat i alt	2.446.795
14	<p>Sikkerheder og pantsætninger</p> <p>Prioritetsgæld til realkreditinstitutter hvor den samlede gæld udgør t.kr. 366.042 har pant t.kr. 390.187 i aktiver med regnskabsmæssig værdi t.kr. 1.228.563</p> <p>Selskabet har afgivet betalingserklæringer for i alt t.kr. 12.000</p> <p>Selskabet har afgivet arbejdsgarantier for i alt t.kr. 1.473</p>	
15	<p>Eventualforpligtelser og eventualaktiver</p> <p>Andre eventualforpligtelser:</p> <p>Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen. Som tilknyttet virksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter, kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter indenfor sambeskatningskredsen udgør pr. balancedagen t.kr. 11.834. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.</p>	
16	<p>Usædvanlige forhold</p> <p>Selskabet er udfordret på likviditeten grundet stigende renter. På baggrund heraf har selskabets ejere afgivet indeståelseserklæring for driften indtil den 31. december 2024 med op til t.kr. 15.600, hvorfor der ikke er usikkerhed om selskabets fortsatte drift.</p>	