

**K/S Hørsholm Hovedgade 49**  
c/o Dansk Forvaltningsselskab A/S, Kongelysvej 11, 2820 Gentofte

CVR-nr. 26 59 04 69

**Årsrapport**

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

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. maj 2025.

---

Erik Kristensen  
Dirigent



## Indholdsfortegnelse

---

|                                                  | <u>Side</u> |
|--------------------------------------------------|-------------|
| <b>Påtegninger</b>                               |             |
| Ledelsespåtegning                                | 1           |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning       | 2           |
| <b>Ledelsesberetning</b>                         |             |
| Selskabsoplysninger                              | 5           |
| Ledelsesberetning                                | 6           |
| <b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024</b> |             |
| Resultatopgørelse                                | 7           |
| Balance                                          | 8           |
| Egenkapitalopgørelse                             | 10          |
| Noter                                            | 11          |
| Anvendt regnskabspraksis                         | 14          |



## Ledelsespåtegning

---

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for K/S Hørsholm Hovedgade 49.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores 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 vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gentofte, den 23. april 2025

### Bestyrelse

Sven Richard Pedersen

Henrik Rohde Nielsen

Michael Lotz Clasen



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

Til kommanditisterne i K/S Hørsholm Hovedgade 49

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Hørsholm Hovedgade 49 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og 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 revisorerets 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 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 virksomheden, 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 virksomheden 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.

København, den 23. april 2025

### **Christensen Kjarulff**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 91 56 41

Vanja Margrethe Lawaetz Schultz

statsautoriseret revisor  
mne34194



## Selskabsoplysninger

---

### Selskabet

K/S Hørsholm Hovedgade 49  
c/o Dansk Forvaltningsselskab A/S  
Kongelysvej 11  
2820 Gentofte

CVR-nr.: 26 59 04 69  
Stiftet: 7. februar 2002  
Hjemsted: Gentofte  
Regnskabsår: 1. januar 2024 - 31. december 2024

### Bestyrelse

Sven Richard Pedersen  
Henrik Rohde Nielsen  
Michael Lotz Clasen

### Komplementar

Komplementarselskabet Hørsholm Hovedgade 49 ApS

### Revision

Christensen Kjarulff  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
Østbanegade 123  
2100 København Ø



## Ledelsesberetning

---

### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Selskabet blev stiftet den 7. februar 2002 med det formål at erhverve og udleje ejendommen Hørsholm Hovedgade 49, 2970 Hørsholm. Ejendommen er overtaget pr. 31. december 2002.

Ejendommen omfatter matr. nr. 57A. Hørsholm by, Hørsholm. Ejendommen består efter om- og tilbygning af en firlænget bygning i 3 etager mod Hovedgaden i 2 etager i mellem- og baghus, hvortil kommer kælder. Grundarealet udgør 1.115 kvm og det samlede etageareal udgør 1.971 kvm, der anvendes til erhvervsmæssige formål.

Den ansvarlige deltager i selskabet er Komplementarselskabet Hørsholm Hovedgade 49 ApS, der som komplementar hæfter ubegrænset for alle selskabets forpligtelser. Komplementarselskabet Hørsholm Hovedgade 49 ApS ejer ingen anparter og har ingen andel i kommanditselskabets indkomst eller formue.

De øvrige deltagere udgør 6 kommanditister, der hver ejer 16,67%. Kommanditisternes hæftelse er begrænset til kr. 2.437.500 pr. deltager med forholdsmæssigt tillæg af overtagne restindbetalingsforpligtelser på 2 kommanditisters andele i 2016, jf. note 3, med fradrag af foretagne indbetalinger på anparten og med tillæg af et af kommanditselskabet eventuelt henlagt overskud.

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

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

Årets bruttofortjeneste udgør 1.935 t.kr. mod 1.939 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 1.493 t.kr. mod 1.373 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

| <u>Note</u>                              | 2024<br>kr.      | 2023<br>kr.      |
|------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                 | <b>1.934.697</b> | <b>1.938.663</b> |
| Værdiregulering af investeringsejendomme | 0                | -272.000         |
| <b>Driftsresultat</b>                    | <b>1.934.697</b> | <b>1.666.663</b> |
| Andre finansielle indtægter              | 3.363            | 2.576            |
| Øvrige finansielle omkostninger          | -444.948         | -296.416         |
| <b>Årets resultat</b>                    | <b>1.493.112</b> | <b>1.372.823</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b>  |                  |                  |
| Overføres til overført resultat          | 1.493.112        | 1.372.823        |
| <b>Disponeret i alt</b>                  | <b>1.493.112</b> | <b>1.372.823</b> |



## Balance 31. december

---

| <b>Aktiver</b>           |                                           | 2024                     | 2023                     |
|--------------------------|-------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <u>Note</u>              |                                           | <u>kr.</u>               | <u>kr.</u>               |
| <b>Anlægsaktiver</b>     |                                           |                          |                          |
| 2                        | Investeringsejendomme                     | 32.328.000               | 32.328.000               |
|                          | Materielle anlægsaktiver i alt            | <u>32.328.000</u>        | <u>32.328.000</u>        |
|                          | <b>Anlægsaktiver i alt</b>                | <b><u>32.328.000</u></b> | <b><u>32.328.000</u></b> |
| <b>Omsætningsaktiver</b> |                                           |                          |                          |
|                          | Andre tilgodehavender                     | 0                        | 1.713                    |
| 3                        | Krav på indbetaling af virksomhedskapital | 5.885.000                | 5.885.000                |
|                          | Periodeafgrænsningsposter                 | <u>20.491</u>            | <u>19.458</u>            |
|                          | Tilgodehavender i alt                     | <u>5.905.491</u>         | <u>5.906.171</u>         |
|                          | Likvide beholdninger                      | <u>563.202</u>           | <u>419.164</u>           |
|                          | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>            | <b><u>6.468.693</u></b>  | <b><u>6.325.335</u></b>  |
|                          | <b>Aktiver i alt</b>                      | <b><u>38.796.693</u></b> | <b><u>38.653.335</u></b> |



## Balance 31. december

---

| <b>Passiver</b>                                |                                          | 2024                     | 2023                     |
|------------------------------------------------|------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <u>Note</u>                                    |                                          | <u>kr.</u>               | <u>kr.</u>               |
| <b>Egenkapital</b>                             |                                          |                          |                          |
|                                                | Virksomhedskapital                       | 19.500.000               | 19.500.000               |
|                                                | Overført resultat                        | -407.388                 | -1.900.500               |
|                                                | <b>Egenkapital i alt</b>                 | <b><u>19.092.612</u></b> | <b><u>17.599.500</u></b> |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                      |                                          |                          |                          |
|                                                | Gæld til realkreditinstitutter           | 16.003.330               | 17.366.448               |
|                                                | Deposita                                 | <u>1.201.444</u>         | <u>1.196.611</u>         |
| 4                                              | Langfristede gældsforpligtelser i alt    | <u>17.204.774</u>        | <u>18.563.059</u>        |
| 4                                              | Kortfristet del af langfristet gæld      | 1.377.295                | 1.352.818                |
|                                                | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 36.000                   | 32.000                   |
|                                                | Anden gæld                               | <u>1.086.012</u>         | <u>1.105.958</u>         |
|                                                | Kortfristede gældsforpligtelser i alt    | <u>2.499.307</u>         | <u>2.490.776</u>         |
|                                                | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>          | <b><u>19.704.081</u></b> | <b><u>21.053.835</u></b> |
|                                                | <b>Passiver i alt</b>                    | <b><u>38.796.693</u></b> | <b><u>38.653.335</u></b> |
| <b>5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b> |                                          |                          |                          |



## Egenkapitaloppgørelse

---

|                                          | <b>Virksomhedskapital<br/>kr.</b> | <b>Overført resultat<br/>kr.</b> | <b>I alt<br/>kr.</b> |
|------------------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------|----------------------|
| Egenkapital 1. januar 2023               | 19.500.000                        | 1.526.677                        | 21.026.677           |
| Årets overførte overskud eller underskud | 0                                 | 1.372.823                        | 1.372.823            |
| Investorudlodning                        | 0                                 | -4.800.000                       | -4.800.000           |
| Egenkapital 1. januar 2024               | 19.500.000                        | -1.900.500                       | 17.599.500           |
| Årets overførte overskud eller underskud | 0                                 | 1.493.112                        | 1.493.112            |
|                                          | <b>19.500.000</b>                 | <b>-407.388</b>                  | <b>19.092.612</b>    |



## Noter

---

|                                                   | 2024<br>kr.              | 2023<br>kr.              |
|---------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>1. Personaleomkostninger</b>                   |                          |                          |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere    | <u>0</u>                 | <u>0</u>                 |
| <b>2. Investeringsejendomme</b>                   |                          |                          |
| Kostpris 1. januar 2024                           | <u>41.588.443</u>        | <u>41.588.443</u>        |
| <b>Kostpris 31. december 2024</b>                 | <b><u>41.588.443</u></b> | <b><u>41.588.443</u></b> |
| Regulering til dagsværdi 1. januar 2024           | -9.260.443               | -8.988.443               |
| Årets regulering til dagsværdi                    | <u>0</u>                 | <u>-272.000</u>          |
| <b>Regulering til dagsværdi 31. december 2024</b> | <b><u>-9.260.443</u></b> | <b><u>-9.260.443</u></b> |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024</b>    | <b><u>32.328.000</u></b> | <b><u>32.328.000</u></b> |

Virksomhedens investeringsejendomme består af 1 erhvervsejendom på i alt 2.096 m<sup>2</sup> beliggende i Hørsholm.

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

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.



## Noter

### 2. Investeringsejendomme (fortsat)

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:

|                                   | 31/12 2024 | 31/12 2023 |
|-----------------------------------|------------|------------|
| Afkastkrav, erhverv, Hørsholm (%) | 6,75       | 6,15       |

Herudover er der anvendt følgende forudsætninger:

- Erhvervsejendommen forventes i kommende regnskabsår at skulle renoveres for 500 t.kr. for at opretholde den nuværende leje på 1.322 kr./m<sup>2</sup>.

#### Følsomhedsanalyse

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op og nedadgående retning.

| Afkast % | Værdi af ejendomsportefølje | Regnskabsmæssig værdi | Regulering |
|----------|-----------------------------|-----------------------|------------|
| 7,00%    | 31.199.000                  | 32.328.000            | -1.129.000 |
| 6,50%    | 33.545.000                  | 32.328.000            | 1.217.000  |

### 3. Krav på indbetaling af virksomhedskapital

|                                                         |                  |                  |
|---------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Krav på indbetaling af virksomhedskapital               | 5.885.000        | 5.885.000        |
| 6 kommanditister overtaget andel med rest 1.412.500 kr. | 0                | 0                |
| 6 kommanditister overtaget andel med rest 1.822.500 kr. | 0                | 0                |
|                                                         | <b>5.885.000</b> | <b>5.885.000</b> |

### 4. Gældsforpligtelser

|                                | Gæld i alt<br>31/12 2024<br>kr. | Kortfristet<br>del af lang-<br>fristet gæld<br>kr. | Langfristet<br>gæld<br>31/12 2024<br>kr. | Restgæld<br>efter 5 år<br>kr. |
|--------------------------------|---------------------------------|----------------------------------------------------|------------------------------------------|-------------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 17.380.625                      | 1.377.295                                          | 16.003.330                               | 10.700.472                    |
| Deposita                       | 1.201.444                       | 0                                                  | 1.201.444                                | 1.201.444                     |
|                                | <b>18.582.069</b>               | <b>1.377.295</b>                                   | <b>17.204.774</b>                        | <b>11.901.916</b>             |



## Noter

---

### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 17.381 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 32.328 t.kr.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 19.750 t.kr. i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 32.328 t.kr. Ejerpantebrevene er pr. balancedagen ubehæftet.

Herudover har selskabet overfor kreditinstitut afgivet transport i kommanditisternes resthæftelse samt transport i driftskonto og lejeindbetalinger fra ejendommens lejere.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for K/S Hørsholm Hovedgade 49 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

### Dagsværdihierarkiet

Virksomheden anvender dagsværdibegrebet til indregning af investeringsejendomme. Dagsværdien defineres som den pris, der kan opnås ved at sælge et aktiv eller skal betales for at overdrage en forpligtelse i en almindelig transaktion på et marked med uafhængige parter. Dagsværdiansættelse tager udgangspunkt i et primært marked. Der er fire niveauer i dagsværdihierarkiet til opgørelse af værdien:

1. Opgørelse ud fra dagsværdi i et tilsvarende marked
2. Opgørelse efter anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer
3. Opgørelse ud fra anerkendte værdiansættelsesmetode og rimelige skøn.
4. Kostpris



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Resultatopgørelsen

#### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme, omkostninger vedrørende investeringsejendomme 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 varmeregskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

#### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

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

#### **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, og regnskabet omfatter således ikke skat af selskabets driftsresultat. Resultatet beskattes hos de enkelte investorer.

### Balancen

#### **Investeringsejendomme**

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

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.



## Anvendt regnskabspraksis

---

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”.

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Gældsforpligtelser

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

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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

### Sven Richard Pedersen

Navn returneret af MitId: Sven Richard Pedersen  
Bestyrelsesmedlem  
ID: 50c95852-28ba-423b-8433-1fe054174946  
IP-adresse: 87.49.43.157:40250  
Dato for underskrift: 09-06-2025 20:30:59 CEST (+02:00)  
Underskrevet med MitId



### Henrik Rohde Nielsen

Navn returneret af MitId: Henrik Rohde Nielsen  
Bestyrelsesmedlem  
ID: 179eb120-02d1-4d73-8425-2f3ce15f2547  
IP-adresse: 188.182.160.179:7667  
Dato for underskrift: 06-06-2025 11:16:16 CEST (+02:00)  
Underskrevet med MitId



### Michael Lotz Clasen

Navn returneret af MitId: Michael Lotz Clasen  
Bestyrelsesmedlem  
ID: 948b8359-49ce-4fd9-b979-7ae7078d1750  
IP-adresse: 212.130.80.133:50559  
Dato for underskrift: 30-05-2025 18:24:35 CEST (+02:00)  
Underskrevet med MitId



### Vanja Margrethe Lawaetz Schultz

Navn returneret af MitId: Vanja Margrethe Lawaetz Schultz  
Revisor  
På vegne af Christensen Kjærulff Statsautoriseret  
Revisionsaktieselskab  
ID: 8e093bff-b779-499f-a7cf-a97e806aa8db  
IP-adresse: 87.49.147.49:52588  
Dato for underskrift: 10-06-2025 07:45:15 CEST (+02:00)  
Underskrevet med MitId



### Erik Kristensen

Navn returneret af MitId: Erik Axel Kristensen  
Dirigent  
ID: 9e28ce8e-c699-486f-b852-2415c7caac0b  
IP-adresse: 194.255.249.202:1188  
Dato for underskrift: 10-06-2025 10:47:35 CEST (+02:00)  
Underskrevet med MitId



This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: d895bckmPYz252586094