**Crowe Statsautoriseret**
**Revisionsinteressentskab v.m.b.a.**

Rygårds Allé 104
DK-2900 Hellerup

Telefon +45 39 29 25 00
www.crowe.dk

# SOBCO A/S

c/o Palæ Ejendomsadministration AS
Ryvangs Allé 18
2100 København Ø

CVR-nr. 29 82 09 02

## Årsrapport for 2023

(15. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 6. marts 2024

Thomas Wenzell Gram-Olesen
dirigent

# Indholdsfortegnelse


| | Side |
|---|---|
| **Påtegninger** | |
| Ledelsespåtegning | 1 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 2 |
| **Ledelsesberetning** | |
| Selskabsoplysninger | 5 |
| Ledelsesberetning | 6 |
| **Årsregnskab** | |
| Anvendt regnskabspraksis | 7 |
| Resultatopgørelse | 11 |
| Balance | 12 |
| Egenkapitalopgørelse | 14 |
| Noter | 15 |

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for SOBCO A/S.

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 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 4. marts 2024

**Direktion**

Thomas Wenzell Gram-Olesen

**Bestyrelse**

| | | |
|---|---|---|
| Søren Beck-Heede<br>formand | Thomas Wenzell Gram-Olesen | Lars Schönewolf-Greulich |

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

**Til kapitalejerne i SOBCO A/S**

**Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for SOBCO A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA's Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

**Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

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

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

**Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

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

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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

**Udtalelse om ledelsesberetningen**
Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Hellerup, den 4. marts 2024
CVR-nr. 33 25 68 76

Crowe

Lasse Nørgård
Statsautoriseret revisor
mne10675

# Selskabsoplysninger

| | | |
|---|---|---|
| **Selskabet** | SOBCO A/S<br>c/o Palæ Ejendomsadministration AS<br>Ryvangs Allé 18<br>2100 København Ø | |
| | CVR-nr.: | 29 82 09 02 |
| | Regnskabsperiode: | 1. januar - 31. december 2023 |
| | Stiftet: | 30. juni 2009 |
| | Regnskabsår: | 15. regnskabsår |
| | Hjemsted: | København |
| **Bestyrelse** | Søren Beck-Heede, formand<br>Thomas Wenzell Gram-Olesen<br>Lars Schönewolf-Greulich | |
| **Direktion** | Thomas Wenzell Gram-Olesen | |
| **Revision** | Crowe<br>Statsautoriseret Revisionsinteressentskab v.m.b.a.<br>Rygårds Allé 104<br>2900 Hellerup | |

# Ledelsesberetning

**Selskabets væsentligste aktiviteter**
Selskabets formål er at erhverve fast ejendom og forestå udlejning og drift heraf, samt i øvrigt at forestå de i tilknytning hertil naturligt hørende aktiviteter.

**Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**
Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på DKK 438.429, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på DKK 11.349.290.

Regnskabsåret 2023 har været præget af to forhold: For det første at få udskiftet døre og vinduer på Selskabets ejendom. Arbejdet med dette er afsluttet i 1. kvartal 2023. Ejendommen fremstår nu i god og velholdt stand. For det andet at få udlejet Selskabets resterende ledige lejemål. Dette er ikke lykkedes efter planen, da årets udgang lige nu står i tomgang på ca. 435 m2 kontor og plukkelager. Ledigheden steg i løbet af 2023 på grund af lejer Advice ApS' konkurs.

Regnskabsåret må dog karakteriseres som tilfredsstillende for Selskabet, idet der fremadrettet er sikret et stabilt cash-flow, med en næsten fuldt udlejet ejendom. Der er fortsat fokus på udlejning af ejendommens sidste ledige kontorlokaler på 435 m2.

Selskabet har realiserede en samlet omsætning på t.kr. 1.494, samt et resultat før skat på t.kr. 571.

Selskabet afdrager fortsat betydeligt på Selskabets langfristede gæld, så der til stadighed opbygges egenkapital i selskabet, som følge af en lavere rentebyrde.

Markedet for investeringsejendomme har været turbulent i 2023, grundet en høj inflation i starten af 2023, høje renter, få transaktioner, samt krigen i Ukraine. Investeringsmarkedet for lager- og logistikejendomme er dog stadigt fornuftigt, grundet i den generelle trend mod e-commerce, der har styrket appetitten hos ejendomsinvestorer, samt brugere af lager- og logistikejendomme.

Udviklingen omkring Glostrup Bymidte er forsat ganske stærk – på grund af den udvikling der forventes i området, som er drevet af blandt andet den kommende letbane, samt af de mange eksisterende og kommende boligprojekter. Selskabet har dog ikke for nærværende, planer om at projektudvikle ejendommen.

Selskabets finansielle situation betragtes fortsat som god, idet der nu er sikret et stabilt cash-flow de kommende år.

I 2024 vil Selskabets primære opgave være at få de resterende ledige kontorlokaler udlejet.

**Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**
Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for SOBCO A/S for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

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

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

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

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

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

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

## Resultatopgørelsen

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

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter fratrukket ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

**Nettoomsætning**
Indtægter i form af lejeindtægter fra udlejningsejendommen indregnes i de perioder, de vedrører.

**Andre eksterne omkostninger**
Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration, revision samt rådgivning mv.

# Anvendt regnskabspraksis

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

**Finansielle indtægter og omkostninger**
Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

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

## Balancen
**Materielle anlægsaktiver**

**Investeringsejendomme**
Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af en model baseret på fremtidige afkast.

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen under posten værdiregulering af investeringsejendomme.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, tillægges anskaffelsessummen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber udgiftsføres i resultatopgørelsen under driftsomkostninger.

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 årlige måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger for investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer føres via resultatopgørelsen. Fortjeneste eller tab ved afhændelse af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen under bruttofortjenesten.

# Anvendt regnskabspraksis

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

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

**Tilgodehavender**
Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

**Egenkapital**
**Udbytte**
Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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

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

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

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

## Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

# Resultatopgørelse
# 1. januar - 31. december 2023

| | Note | 2023 | 2022 |
|---|---|---|---|
| | | DKK | TDKK |
| **Bruttofortjeneste** | | **876.565** | **633** |
| Værdireguleringer af investeringsaktiver | 2 | 0 | 500 |
| **Resultat før finansielle poster** | | **876.565** | **1.133** |
| Finansielle indtægter | | 8.944 | 9 |
| Finansielle omkostninger | | -315.009 | -161 |
| **Resultat før skat** | | **570.500** | **981** |
| Skat af årets resultat | 3 | -132.071 | -222 |
| **Årets resultat** | | **438.429** | **759** |
| **Forslag til resultatdisponering** | | | |
| Foreslået udbytte | | 366.000 | 360 |
| Overført resultat | | 72.429 | 399 |
| | | **438.429** | **759** |

# Balance pr. 31. december 2023

| | Note | 2023 | 2022 |
|---|---|---|---|
| | | DKK | TDKK |
| **Aktiver** | | | |
| Investeringsejendomme | 4 | 25.800.000 | 25.800 |
| **Materielle anlægsaktiver** | | **25.800.000** | **25.800** |
| **Anlægsaktiver i alt** | | **25.800.000** | **25.800** |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | | 22.092 | 0 |
| Andre tilgodehavender | | 106.346 | 80 |
| **Tilgodehavender** | | **128.438** | **80** |
| **Likvide beholdninger** | | **197.686** | **479** |
| **Omsætningsaktiver i alt** | | **326.124** | **559** |
| **Aktiver i alt** | | **26.126.124** | **26.359** |

# Balance pr. 31. december 2023

| | Note | 2023 | 2022 |
|---|---|---|---|
| | | DKK | TDKK |
| **Passiver** | | | |
| Virksomhedskapital | | 501.000 | 501 |
| Overført resultat | | 10.482.290 | 10.431 |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret | | 366.000 | 360 |
| **Egenkapital** | | **11.349.290** | **11.292** |
| Hensættelse til udskudt skat | | 3.135.669 | 3.003 |
| **Hensatte forpligtelser i alt** | | **3.135.669** | **3.003** |
| Banker | | 426.841 | 489 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 9.508.657 | 10.181 |
| Anden gæld | | 51.383 | 75 |
| **Langfristede gældsforpligtelser** | 5 | **9.986.881** | **10.745** |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 5 | 704.597 | 679 |
| Kreditinstitutter | | 362.523 | 279 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 56.417 | 200 |
| Anden gæld | | 530.747 | 161 |
| **Kortfristede gældsforpligtelser** | | **1.654.284** | **1.319** |
| **Gældsforpligtelser i alt** | | **11.641.165** | **12.064** |
| **Passiver i alt** | | **26.126.124** | **26.359** |
| Eventualforpligtelser | 6 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 7 | | |

# Egenkapitalopgørelse

| | Virksomheds-kapital | Overført resultat | Foreslået udbytte for regnskabsåret | I alt |
|---|---|---|---|---|
| Egenkapital 1. januar 2023 | 501.000 | 10.409.861 | 360.000 | 11.270.861 |
| Betalt ordinært udbytte | 0 | 0 | -360.000 | -360.000 |
| Årets resultat | 0 | 72.429 | 366.000 | 438.429 |
| **Egenkapital 31. december 2023** | **501.000** | **10.482.290** | **366.000** | **11.349.290** |

# Noter

| | | 2023 | 2022 |
|---|---|---|---|
| | | DKK | TDKK |
| **1** | **Personaleomkostninger** | | |
| | Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit | 1 | 1 |
| **2** | **Værdireguleringer af investeringsaktiver** | | |
| | Værdireguleringer af investeringsejendomme | 0 | 500 |
| | Værdiregulering investeringsejendomme | **0** | **500** |
| | | **0** | **500** |
| **3** | **Skat af årets resultat** | | |
| | Regulering af udskudt skat | 132.071 | 222 |
| | | **132.071** | **222** |

**4 Aktiver der måles til dagsværdi**

| | Investerings-ejendomme |
|---|---|
| Kostpris 1. januar 2023 | 21.341.800 |
| Kostpris 31. december 2023 | 21.341.800 |
| Værdireguleringer 1. januar 2023 | 4.458.200 |
| Værdireguleringer 31. december 2023 | 4.458.200 |
| **Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023** | **25.800.000** |

# Noter

## 4 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

**Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene**

Til beregning af dagsværdien anvendes en Discounted Cash Flow model, som SOBCO p.t. anser for mest velegnet til værdiansættelse af ejendommen.

Måling til dagsværdi foretages med udgangspunkt i et detaljeret budget for ejendommen, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser.

Selskabets investeringsejendom består af 1 blandet lager- og kontorejendom på i alt 3.232 m2 beliggende i Glostrup. Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af DCF-modellen.

Diskonteringsfaktoren (inkl. 2% forventet inflation) er for ejendommen fastsat til 8,50%.

Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af diskonteringsfaktoren, idet der på det geografiske område, hvor selskabets ejendom er beliggende, er en begrænset omsættelighed af ejendomme.

Terminalværdien er opgjort som den budgetterede nettopengestrøm i år 11, divideret med den fastsatte diskonteringsfaktor (eksklusiv inflation).

Herudover er anvendt følgende væsentlige forudsætninger ved dagsværdimålingen:

- Ejendommen har en gennemsnitlig udlejningsprocent på 88%.
- Den årlige leje udgør i gennemsnit 532 kr./m2.

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

| Ændringer i gennemsnitlig diskonteringssats | -0,5% | Basis | 0,5 % |
|---|---|---|---|
| | DKK | DKK | DKK |
| Afkastprocent | -0,5 | 0,0 | 0,5 |
| Dagsværdi | 27.406.000 | 25.800.000 | 24.360.000 |
| Ændring i dagsværdi | 1.606.000 | 0 | -1.440.000 |

# Noter

## 5 Langfristede gældsforpligtelser

| | Gæld 1. januar 2023 | Gæld 31. december 2023 | Afdrag næste år | Restgæld efter 5 år |
|---|---|---|---|---|
| Banker | 489.211 | 458.026 | 31.185 | 302.101 |
| Gæld til realkreditinstitutter | 10.191.014 | 9.508.657 | 673.412 | 6.779.660 |
| Anden gæld | 75.185 | 51.383 | 0 | 0 |
| | **10.755.410** | **10.018.066** | **704.597** | **7.081.761** |

## 6 Eventualforpligtelser

Ingen.

## 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 9.509, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør t.kr. 25.800.

Selskabet har udstedt skadesløsbrev på t.kr. 10.500, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Skadesløsbrevet er deponeret til sikkerhed for bankgæld.