



PKF Munkebo Eriksen Funch
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Hovedvejen 56
DK-2600 Glostrup
CVR-nr. 14 11 92 99

(+45) 43 96 06 56
pkf@pkf.dk
www.pkf.dk

HEA Ejendomme P/S

Sortedam Dossering 59, st. tv., 2100 København Ø

CVR-nr. 40 59 88 20

Årsrapport

2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 21. februar 2025.

Mikkel Jarde
Dirigent

PKF Munkebo Eriksen Funch, Statsautoriseret Revisionsaktieselskab, is a member of PKF Global, the network of member firms of PKF International Limited, each of which is a separate and independent legal entity and does not accept any responsibility or liability for the actions or inactions of any individual member or correspondent firm(s).

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
 Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Hovedtal	6
Ledelsesberetning	7
 Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2024 for HEA Ejendomme P/S.

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.

København Ø, den 21. februar 2025

Direktion

Bettina Kyhl

Bestyrelse

Birgit Maria Andersen
Formand

Bettina Kyhl

Henning Emil Andersen

Mikkel Jarde

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i HEA Ejendomme P/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for HEA Ejendomme P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, 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 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 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 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 regnskabsbrugere 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.

Glostrup, den 21. februar 2025

PKF Munkebo Eriksen Funch

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 14 11 92 99

H. Munkebo Christiansen
Statsautoriseret revisor
mne3644

Selskabsoplysninger

Selskabet	HEA Ejendomme P/S Sortedam Dossering 59, st. tv. 2100 København Ø CVR-nr.: 40 59 88 20 Stiftet: 15. juni 2019 Hjemsted: Københavns Kommune Regnskabsår: 1. januar - 31. december 6. regnskabsår
Bestyrelse	Birgit Maria Andersen, Formand Bettina Kyhl Henning Emil Andersen Mikkel Jarde
Direktion	Bettina Kyhl
Komplementar	HEA Ejendomme II ApS
Revision	PKF Munkebo Eriksen Funch, Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Hovedvejen 56 2600 Glostrup
Bankforbindelse	Danske Bank, Lersø Parkallé 100, 2100 København Ø

Hovedtal

	2024 t.kr.	2023 t.kr.	2022 t.kr.	2021 t.kr.	2020 t.kr.
Resultatopgørelse:					
Bruttofortjeneste	11.279	11.766	6.070	13.165	9.334
Resultat af primær drift	764	15.734	12.696	8.172	3.250
Finansielle poster, netto	-5.593	-5.581	-3.695	-3.832	-7.036
Årets resultat	-4.829	10.153	9.001	4.340	-3.786
Balance:					
Balancesum	455.787	460.479	451.808	433.766	399.941
Investeringer i materielle anlægsaktiver	4.461	2.023	23.290	33.551	2.093
Egenkapital	222.974	227.803	218.650	211.626	207.287
Medarbejdere:					
Gennemsnitligt antal heltidsansatte medarbejdere	2	2	3	5	4

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens aktivitet har i lighed med tidligere år bestået i udlejning af og handel med fast ejendom.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

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

Årets resultat efter skat udgør -4.829 t.kr. mod 10.153 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Resultatet er påvirket negativt af en værdiregulering af ejendommenes værdi med -7.468 t.kr. Dette er forårsaget af den generelt lidt usikre og vigende udvikling på ejendomsmarkedet i 2024.

Årets resultat før urealiseret regulering af ejendommenes værdi i året har udgjort 2.640 t.kr.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke virksomhedens finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for HEA Ejendomme P/S 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.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme, omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt andre eksterne omkostninger.

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 18.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, administration, lokaler samt autodrift.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Værdiregulering af investeringsejendomme

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

Anvendt regnskabspraksis

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til virksomhedens medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Skat af årets resultat

Partnerselskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt, og der er derfor ikke indregnet skat i årsregnskabet. Kapitalejerne beskattes af deres andel af partnerselskabets skattemæssige resultat.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

Småaktiver med en kostpris under 33.100 kr. pr. enhed indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Investerings ejendomme 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.

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".

Investerings ejendomme 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".

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 og kontantbeholdninger.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Bruttofortjeneste	11.279.423	11.765.736
Værdiregulering af investeringsejendomme	-7.158.946	7.016.706
1 Personaleomkostninger	-3.307.786	-2.965.145
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-48.196	-83.446
Resultat før finansielle poster	764.495	15.733.851
Andre finansielle indtægter	133.711	119.353
Øvrige finansielle omkostninger	-5.726.880	-5.700.323
Årets resultat	-4.828.674	10.152.881
Forslag til resultatdisponering:		
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	1.000.000
Overføres til overført resultat	0	9.152.881
Disponeret fra overført resultat	-4.828.674	0
Disponeret i alt	-4.828.674	10.152.881

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2024</u>	<u>2023</u>
Anlægsaktiver			
2	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	566.351	614.547
3	Investerings ejendomme	<u>452.500.000</u>	<u>456.445.755</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>453.066.351</u>	<u>457.060.302</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>453.066.351</u>	<u>457.060.302</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra lejere	208.278	32.563
	Andre tilgodehavender	2.031.130	1.459.816
	Periodeafgrænsningsposter	<u>481.220</u>	<u>407.049</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>2.720.628</u>	<u>1.899.428</u>
	Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>1.519.465</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>2.720.628</u>	<u>3.418.893</u>
	Aktiver i alt	<u>455.786.979</u>	<u>460.479.195</u>

Balance 31. december

Passiver			
<u>Note</u>		<u>2024</u>	<u>2023</u>
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	1.000.000	1.000.000
	Overført resultat	221.974.067	226.802.741
	Egenkapital i alt	222.974.067	227.802.741
Gældsforpligtelser			
4	Gæld til realkreditinstitutter	200.107.204	201.010.640
4	Kreditinstitutter i øvrigt	17.386.277	18.146.373
4	Deposita	5.272.646	4.984.942
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	222.766.127	224.141.955
4	Kortfristet del af langfristet gæld	1.773.364	1.656.621
	Gæld til pengeinstitutter	1.232.344	0
	Forudbetalt husleje	3.696.545	3.422.007
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.018.866	876.649
	Anden gæld	2.325.666	2.579.222
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	10.046.785	8.534.499
	Gældsforpligtelser i alt	232.812.912	232.676.454
	Passiver i alt	455.786.979	460.479.195

5 Oplysninger om dagsværdi

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

7 Eventualposter

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	1.000.000	217.649.860	218.649.860
Årets overførte overskud eller underskud	0	9.152.881	9.152.881
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	1.000.000	1.000.000
Udloddet ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	-1.000.000	-1.000.000
Egenkapital 1. januar 2024	1.000.000	226.802.741	227.802.741
Årets overførte overskud eller underskud	0	-4.828.674	-4.828.674
	1.000.000	221.974.067	222.974.067

Noter

	2024	2023
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	3.023.212	2.729.541
Pensioner	267.270	202.200
Andre omkostninger til social sikring	17.304	33.404
	3.307.786	2.965.145
Bestyrelse	200.000	200.000
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	2	2
	31/12 2024	31/12 2023
2. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. januar 2024	864.631	589.231
Tilgang i årets løb	0	275.400
Kostpris 31. december 2024	864.631	864.631
Af- og nedskrivninger 1. januar 2024	-250.084	-166.638
Årets afskrivninger	-48.196	-83.446
Af- og nedskrivninger 31. december 2024	-298.280	-250.084
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	566.351	614.547
3. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2024	438.516.640	437.975.436
Tilgang i årets løb	4.461.302	1.747.188
Afgang i årets løb	-938.675	-1.205.984
Kostpris 31. december 2024	442.039.267	438.516.640
Regulering til dagsværdi 1. januar 2024	17.929.115	11.089.897
Årets regulering til dagsværdi	-7.468.382	6.839.218
Regulering til dagsværdi 31. december 2024	10.460.733	17.929.115
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	452.500.000	456.445.755

Virksomhedens investeringsejendomme består af 11 boligejendomme beliggende i Storkøbenhavn og 6 boligejendomme og 1 erhverv/detailbutik beliggende i Provinsen.

Noter

3. Investeringsejendomme (fortsat)

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.

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.

Storkøbenhavn:

Boligejendomme: 1,00 % - 4,00 %

Erhverv/detailbutikker: 3,75 % - 7,25 %

Sjælland udenfor Storkøbenhavn:

Boligejendomme: 3,75 % - 6,00 %

Erhverv/detailbutikker: 5,50 % - 8,00 %

Regnskabsmæssig værdi af ejendomme fordelt geografisk:

Boligejendomme, Storkøbenhavn med mindre erhverv	419.500.000
Boligejendomme, Sjælland udenfor Storkøbenhavn med mindre erhverv	32.100.000
Erhvervsejendomme, Sjælland udenfor Storkøbenhavn	900.000

Noter

4. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2024	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 31/12 2024	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	201.120.473	1.013.269	200.107.204	197.136.318
Kreditinstitutter i øvrigt	18.146.372	760.095	17.386.277	14.227.111
Deposita	5.272.646	0	5.272.646	5.272.646
	224.539.491	1.773.364	222.766.127	216.636.075

5. Oplysninger om dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Dagsværdi 31. december 2024	452.500.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	-7.468.382

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 201.120 t.kr., og støttede lån fra realkreditinstitutter, 6.022 t.kr. er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 440.900 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til øvrige institutter, Grundejernes Investeringsfond, 18.146 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 202.400 t.kr.

Til sikkerhed for gæld og kreditfaciliteter i pengeinstitutter maks. 5.000 t.kr. er der givet pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 48.200 t.kr.

7. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Andre eventualforpligtelser:

Under andre tilgodehavender indgår indestående hos Grundejernes Investeringsfond. Beløbet 1.717 t.kr. er bundet og kan kun frigives mod tilsvarende afholdte vedligeholdelsesudgifter krone for krone.