REVISIONS FIRMAET EDELBO
STATSAUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB

DORTHEAVEJ 3 APS

Store Strandstræde 19, 1. th.
1255 København K.

CVR-NR. 38 16 94 24

ÅRSRAPPORT FOR REGNSKABSÅRET 1. JANUAR - 31. DECEMBER 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling.
København, den 27. juni 2025

Christian Sørensen
dirigent



KOGTVEDLUND

KOGTVEDPARKEN 17 · DK-5700 SVENDBORG · TELEFON: +45 62 22 99 66 · TELEFAX: +45 62 22 00 69
INTERNET: www.edelbo.dk · E-MAIL: email@edelbo.dk · CVR-NR. 35486178

KONTOR I KØBENHAVN: FREDERIKSHOLMS KANAL 2, 1. SAL · DK-1220 KØBENHAVN K.
TELEFON: +45 33 43 64 00 · TELEFAX: +45 33 43 64 01

RN

INDHOLDSFORTEGNELSE

	SIDE
PÅTEGNINGER	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2 - 4
LEDELSESBERETNING	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
ÅRSREGNSKAB 1. JANUAR - 31. DECEMBER 2024	
Anvendt regnskabspraksis	7 - 10
Resultatopgørelse	11
Balance	12 - 13
Egenkapitalopgørelse	14
Specifikationer til årsrapporten	15 - 17

RN

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Dortheavej 3 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 14. maj 2025

DIREKTION

Peter Soldbro Dubin

RN

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i Dortheavej 3 ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Dortheavej 3 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance 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 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 revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

RN

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. Fejlinformation 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 om 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.

RN

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.

Svendborg, den 14. maj 2025

REVISIONSFIRMAET EDELBO
STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB
CVR-NR. 35 48 61 78

Morten Troels Pedersen
statsaut. revisor
mne31470

SELSKABSOPLYSNINGER

SELSKABSNAVN:	Dortheavej 3 ApS c/o CPHInvest ApS Store Strandstræde 19, 1. th. 1255 København K.
	CVR-NR: 38 16 94 24
	Hjemstedskommune: København
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
	9. regnskabsår
DIREKTION:	Peter Soldbro Dubin
REVISOR:	RevisionsFirmaet Edelbo Statsautoriseret Revisionspartnerselskab "Kogtvedlund" Kogtvedparken 17 5700 Svendborg

RN

LEDELSESBERETNING

HOVEDAKTIVITETER

Selskabet har til formål at eje, udvikle og opføre fast ejendom og hermed beslægtet virksomhed.

UDVIKLING I AKTIVITETER OG ØKONOMISKE FORHOLD

Selskabets resultat for regnskabsåret 2024 udviser et resultat på 6.842 t.kr. Årets resultat før værdiregulering er i overensstemmelse med direktionens forventninger.

Årets resultat er påvirket positivt af værdiregulering af investeringsaktiver med 900 t.kr.

Ledelsen forventer et positivt resultat i regnskabsåret 2025.

Af selskabets resultatdisponering for 2024 fremgår en foreslået udlodning til moderselskabet. Udlodningen sker som led i udligning af koncerninterne mellemregningsforhold og har således ikke likvid effekt for selskabet.

USIKKERHED VEDRØRENDE INDREGNING OG MÅLING

Vedrørende forudsætninger for værdiansættelse af selskabets investeringsejendomme til dagsværdi og usikkerhed i forbindelse hermed henvises til årsrapportens note 5.

BEGIVENHEDER EFTER REGNSKABSÅRETS AFSLUTNING

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentlig vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

RN

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for Dortheavej 3 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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 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 ricisi, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttofortjeneste

Huslejeindtægter, indtægter ved salg af ejendomme, direkte omkostninger, herunder bogført værdi af solgte ejendomme og andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten bruttofortjeneste i henhold til årsregnskabslovens § 32.

Nettoomsætning

Nettoomsætning indeholder lejeindtægter ved udlejning af investeringsejendomme og hermed forbundne indtægter ved udlejningen. Lejernes bidrag til dækning af ejendommenes udgifter til levering af varme mv. modregnes i de afholdte omkostninger i balancen under andre tilgodehavender eller anden gæld.

- fortsættes -

RN

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

- fortsat -

Driftsomkostninger vedrørende ejendomme

Ejendommenes driftsudgifter indeholder omkostninger vedrørende drift af investeringsejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, forsikringer, renholdelse, skatter og afgifter samt andre drifts-omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v.

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 godt-gørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan hen-føres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssige overskud. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen således, at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- og nedreguleringer over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurdering af ejendommens dagsværdi.

- fortsættes -

RN

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

- fortsat -

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventet tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Skyldig skat 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 alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling og forpligtelsen.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Langfristede gæld indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris således, at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i efterfølgende de efterfølgende regnskabsår.

- fortsættes -

RN

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

- fortsat -

Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, der maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdien opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder, og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer

RN

RESULTATOPGØRELSE FOR 2024

Note		2024 Kr.	2023 Kr.
1	**BRUTTORESULTAT**	10.084.294	9.319.692
	Af- og nedskrivninger	-21.420	-3.570
	Værdiregulering af investeringsejendomme	900.000	9.600.000
	RESULTAT FØR FINANSIERING	10.962.874	18.916.122
2	Finansielle indtægter	1.803.261	2.901.246
3	Finansielle omkostninger	-3.994.471	-3.429.405
	RESULTAT FØR SKAT	8.771.665	18.387.963
4	Skat af årets resultat	-1.929.766	-4.045.352
	ÅRETS RESULTAT	6.841.898	14.342.611
	der af direktionen foreslås disponeret således:		
	Udbytte	0	83.500.000
	Overført til næste år	6.841.898	-69.157.389
	DISPONERET I ALT	6.841.898	14.342.611

RN

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2024

AKTIVER

Note		2024 Kr.	2023 Kr.
	ANLÆGSAKTIVER		
	MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER		
5	Investeringsejendomme	344.400.000	343.500.000
6	Driftsmidler og inventar	82.110	103.530
	ANLÆGSAKTIVER I ALT	344.482.110	343.603.530
	OMSÆTNINGSAKTIVER		
	TILGODEHAVENDER		
	Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser	7.373	36.145
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.617.010	83.249.565
	Andre tilgodehavender	0	247.208
	Periodeafgrænsningsposter	227.046	59.206
	TILGODEHAVENDER I ALT	1.851.429	83.592.124
	LIKVIDE BEHOLDNINGER	4.131.890	1.493.719
	OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	5.983.319	85.085.843
	AKTIVER I ALT	350.465.429	428.689.373

RN

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2024

PASSIVER

Note		2024 Kr.	2023 Kr.
	EGENKAPITAL		
	Anpartskapital	50.000	50.000
	Overført resultat	43.663.958	36.822.059
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	83.500.000
	EGENKAPITAL I ALT	43.713.958	120.372.059
	HENSATTE FORPLIGTELSER		
	Udskudt skat	48.314.098	48.114.920
7	**LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER**		
	Prioritetsgæld	250.100.287	251.700.706
	KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER		
	Kortfristet del af langfristet gæld	1.593.692	1.578.653
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	450.542	489.202
	Skyldig selskabsskat	1.730.588	1.928.247
	Anden gæld	3.188.637	3.030.445
	Periodeafgrænsningsposter	1.373.626	1.475.141
	KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	8.337.086	8.501.688
	GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	258.437.373	260.202.393
	PASSIVER I ALT	350.465.429	428.689.373

8 **SIKKERHEDSSTILLELSER OG EVENTUALFORPLIGTELSER**

9 **MEDARBEJDEROPLYSNINGER**

RN

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anparts-kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	50.000	184.095.205	0	184.145.205
Udloddet ekstraordinært udbytte	0	-78.115.757	0	-78.115.757
Årets resultat	0	-69.157.389	83.500.000	14.342.611
Egenkapital 31. december 2023	50.000	36.822.059	83.500.000	120.372.059
Egenkapital 1. januar 2024	50.000	36.822.059	83.500.000	120.372.059
Betalt udbytte	0	0	-83.500.000	-83.500.000
Årets resultat	0	6.841.898	0	6.841.898
Egenkapital 31. december 2024	50.000	43.663.958	0	43.713.958

Anpartskapitalen består af anparter a 50.000 kr., som ikke er opdelt i forskellige klasser.

Anpartskapitalen har været uændret siden stiftelsen.

RN

SPECIFIKATIONER TIL ÅRSRAPPORTEN

Note

1 BRUTTORESULTAT

Selskabets ledelse har med henvisning til årsregnskabslovens § 32 valgt at sammendrage posterne omsætning, vareforbrug samt andre eksterne omkostninger i posten bruttofortjeneste.

		2024 kr.	2023 kr.
2	**FINANSIELLE INDTÆGTER**		
	I posten finansielle indtægter indgår renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	1.795.986	2.898.156
3	**FINANSIELLE OMKOSTNINGER**		
	I posten finansielle omkostninger indgår renteudgifter til tilknyttede virksomheder	0	0
4	**SKAT AF ÅRETS RESULTAT**		
	Skat af årets skattepligtige indkomst	1.730.588	1.928.247
	Årets regulering udskudt skat	199.178	2.117.105
		1.929.766	4.045.352

RN

SPECIFIKATIONER TIL ÅRSRAPPORTEN

Note		2024 kr.	2023 kr.
5	**INVESTERINGSEJENDOMME**		
	Kostpris primo	126.329.632	126.329.632
	Tilgang	0	0
	Kostpris ultimo	126.329.632	126.329.632
	Værdiregulering primo	217.170.368	207.570.368
	Årets regulering	900.000	9.600.000
	Værdiregulering ultimo	218.070.368	217.170.368
	Regnskabsmæssig værdi ultimo	344.400.000	343.500.000

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på en afkastbaseret model. Værdinasættelsen af ejendomme er foretaget på baggrund af dagsværdiniveau 3 og ledelsen anvender regnskabsmæssige skøn i forbindelse med fastlæggelse af dagsværdien.

Dagsværdien af investeringsejendommen er opgjort med udgangspunkt i ejendommens budget for kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder.

Det korrigerede budget udtrykker et "normaliseret" driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

Anvendelsen af regnskabsmæssige skøn medfører, at der er en vis usikkerhed i opgørelsen af dagsværdien. Dagsværdien er opgjort på baggrund af forudsætninger, som ledelsen vurderer er sandsynlige og realistiske. Ledelsen revurderer løbende forudsætningerne og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien.

Ledelsen har som led i bestræbelserne på reduktion af usikkerhed ved indregning og måling af investeringsejendomme ultimo 2024 indhentet uafhængig valuarvurdering som grundlag for den foretagne værdiansættelse. De anvendte vurderinger baseres på ledelsens budgetmateriale for det kommende år som er udarbejdet under de forudsætninger som er beskrevet ovenfor.

Selskabets investeringsejendomme er pr. 31. december 2024 værdiansat med udgangspunkt i denne vurdering.

Ved markedsværdivurderingen fra valuar pr. 31. december 2024 er der anvendt en gennemsnitlig afkastkrav på 3,6 % for ejendommen. Afkastkravet var i 2023 3,6 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen. Følsomheden illustreres således:

Ændringer i afkastkrav	**-0,5 %**	**Basis**	**0,5 %**
Afkastprocent	3,1%	3,6%	4,1%
Dagsværdi	399.948.387	344.400.000	302.400.000
Ændring i dagsværdi	55.548.387	0	-42.000.000

RN

SPECIFIKATIONER TIL ÅRSRAPPORTEN

Note

		2024 kr.	2023 kr.
6	**DRIFTSMIDLER OG INVENTAR**		
	Anskaffelsessum primo	107.100	0
	Tilgang	0	107.100
	Anskaffelsessum ultimo	107.100	107.100
	Afskrivninger primo	3.570	0
	Årets afskrivninger	21.420	3.570
	Afskrivninger ultimo	24.990	3.570
	Regnskabsmæssig værdi ultimo	82.110	103.530

7 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER

	Gæld i alt 31/12 2024	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år.
Prioritetsgæld	251.693.979	1.593.692	250.100.287	243.550.531

8 SIKKERHEDSSTILLELSER OG EVENTUALFORPLIGTELSER

Sikkerhedsstillelser:
Til sikkerhed for virksomhedens gæld til realkreditinstitutter på 251.694 t.kr er der afgivet prioritetspant i selskabets ejendom, der pr. 31. december 2024 andrager en bogført værdi på 344.400 t.kr.

Eventualforpligtelser:

Dortheavej 3 ApS er sambeskattet med koncernens ultimative modervirksomhed PSD ApS og koncernens øvige datterselskaber. Som helejet datterselskab hæfter Dortheavej 3 ApS ubegrænset og solidarisk med de øvrige virksomheder inden for sambeskatningskredsen for danske selskabsskatter samt dansk kildeskat på renter, royalties og udbytter for alle tilknyttede danske selskaber i koncernen. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Den samlede sambeskatningsforpligtigelse fremgår af moderselskabet PSD ApS' årsrapport.

9 MEDARBEJDEROPLYSNINGER

Selskabet har ingen ansættelsesforhold.

Der er ikke udbetalt vederlag til ledelsen for dennes funktion i selskabet.

RN