

# Udlejningselskabet af 9. december 1985 ApS

c/o Advokat Michael Rasmussen  
Stockholmsgade 37, 3. tv., 2100 København Ø

CVR-nr. 10 06 28 96

## Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. juni 2023

Dirigent:

.....  
Michael Rasmussen

## Indhold

<b>Ledespåtegning</b>	<b>2</b>
<b>Den uafhængige revisors revisionspåtegning</b>	<b>3</b>
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>5</b>
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	<b>7</b>
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Udlejningsselskabet af 9. december 1985 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 26. juni 2023

Direktion:

.....  
Michael Rasmussen  
direktør

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i Udlejningsselskabet af 9. december 1985 ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Udlejningsselskabet af 9. december 1985 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Uafhængighed

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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.

#### 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.

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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ 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 konklusion 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 bl.a. 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.

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 26. juni 2023  
EY Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28

Martin Alsbæk  
statsaut. revisor  
mne28627

## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	Udlejningsselskabet af 9. december 1985 ApS
Adresse, postnr., by	c/o Advokat Michael Rasmussen Stockholmsgade 37, 3. tv., 2100 København Ø
CVR-nr.	10 06 28 96
Stiftet	9. december 1985
Hjemstedskommune	København
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Direktion	Michael Rasmussen, Direktør
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 36, Postboks 250, 2000 Frederiksberg

## Ledelsesberetning

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens hovedaktivitet er investering i ejendomme samt udlejning af ejendommene.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på 2.475.835 kr. mod et overskud på 829.223 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på 45.394.761 kr.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet andre begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

**Årsregnskab 1. januar - 31. december****Resultatopgørelse**

Note	kr.	2022	2021
	<b>Nettoomsætning</b>	3.738.235	3.793.141
	Andre eksterne omkostninger	-2.035.311	-2.069.384
	<b>Bruttoresultat</b>	1.702.924	1.723.757
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2.000.000	0
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	3.702.924	1.723.757
3	Finansielle indtægter	255.754	258.632
4	Finansielle omkostninger	-780.843	-893.166
	<b>Resultat før skat</b>	3.177.835	1.089.223
5	Skat af årets resultat	-702.000	-260.000
	<b>Årets resultat</b>	2.475.835	829.223
	 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Overført resultat	2.475.835	829.223
		2.475.835	829.223



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Balance

Note	kr.	2022	2021
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
7	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
8	Investeringsejendomme	76.000.000	74.000.000
		<u>76.000.000</u>	<u>74.000.000</u>
9	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.173.817	1.214.378
	Kapitalandele i kapitalinteresser	5.000.000	5.000.000
	Andre tilgodehavender	10.414.228	10.809.605
		<u>16.588.045</u>	<u>17.023.983</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>92.588.045</u>	<u>91.023.983</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Tilgodehavender hos lejere	537.014	360.250
	Tilgodehavende selskabsskat	0	68.000
	Andre tilgodehavender	41.572	74.534
		<u>578.586</u>	<u>502.784</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>83</u>	<u>225.529</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>578.669</u>	<u>728.313</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u><u>93.166.714</u></u>	<u><u>91.752.296</u></u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Balance

Note	kr.	2022	2021
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
10	Selskabskapital	200.000	200.000
	Overført resultat	45.194.761	42.718.926
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>45.394.761</b>	<b>42.918.926</b>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
	Udskudt skat	5.155.000	4.453.000
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>5.155.000</b>	<b>4.453.000</b>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
11	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til realkreditinstitutter	35.608.292	36.980.818
	Forudbetalt deposita og husleje	1.422.883	1.282.729
		<b>37.031.175</b>	<b>38.263.547</b>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
11	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.373.875	1.315.472
	Gæld til banker	38.186	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.015.825	1.015.828
12	Anden gæld	2.987.171	3.785.523
	Periodeafgrænsningsposter	170.721	0
		<b>5.585.778</b>	<b>6.116.823</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>42.616.953</b>	<b>44.380.370</b>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>93.166.714</b>	<b>91.752.296</b>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 6 Dagsværdioplysninger
- 2 Personaleomkostninger
- 13 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 14 Sikkerhedsstillelser

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
<b>Egenkapital 1. januar 2022</b>	200.000	42.718.926	42.918.926
Overført via resultatdisponering	0	2.475.835	2.475.835
<b>Egenkapital 31. december 2022</b>	<u>200.000</u>	<u>45.194.761</u>	<u>45.394.761</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Udlejningsselskabet af 9. december 1985 ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Der er ikke udarbejdet koncernregnskab, idet koncernen er en lille koncern, jf. årsregnskabsloven § 110.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Virksomheden har valgt IAS 11/IAS 18 som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning.

Nettoomsætning består af indtægter fra udlejning.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og drift af ejendomme m.v.

#### Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser

Posten omfatter modtagne udbytter fra tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser i det omfang udbyttet ikke overstiger den akkumulerede indtjening i den tilknyttede virksomhed og kapitalinteressen i ejerperioden.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

#### Skat

Modervirksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Tilknyttede virksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Modervirksomheden er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder 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 skattemæssigt overskud.

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat, årets sambeskatningsbidrag og ændring i udskudt skat - herunder som følge af ændring i skattesats - 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.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Balancen

###### Materielle anlægsaktiver

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi opgjort pr. ejendom. Dagsværdien beregnes ved anvendelse af 1-årig afkastmodel på basis af forventede lejeindtægter og ordinære driftsomkostninger for den enkelte ejendom samt fastsat afkastkrav. Afkastkravet fastsættes pr. ejendom på basis af den pågældende ejendoms særlige karakteristika, herunder beliggenhed, vedligeholdelsesmæssige stand, lejernes bonitet m.v.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme"

###### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser måles til kostpris. Modtaget udbytte, der overstiger den akkumulerede indtjening i den tilknyttede virksomheder eller kapitalinteressen i ejerperioden, behandles som en reduktion af kostprisen.

###### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning. Såfremt der er indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest for hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver, der genererer uafhængige pengestrømme. Aktiverne nedskrives til genindvindingsværdien, som udgør den højeste værdi af kapitalværdien og nettosalgsprisen (genvindingspris), såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi. Nedskrivning på en gruppe af aktiver fordeles således, at der først nedskrives på goodwill og derefter forholdsmæssigt på de øvrige aktiver.

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

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. 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 begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Tilgodehavender

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle 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 er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende.

##### Selskabsskat

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 betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af 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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

##### Gæld til kreditinstitutter

Gæld til kreditinstitutter indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger og måles efterfølgende til amortiseret kostpris opgjort på basis af den effektive rente. Låneomkostninger, herunder kurstab indregnes som finansieringsomkostninger i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

##### Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

##### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne betalinger, som vedrører indtægter i efterfølgende regnskabsår.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 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, som 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: Værdi 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.

Hvis det ikke er muligt at opgøre en pålidelig dagsværdi efter ovenstående niveauer, måles aktivet eller forpligtelsen til kostprisen.

**Årsregnskab 1. januar - 31. december****Noter****2 Personalemkostninger**

Der er ikke udbetalt lønninger og gager i regnskabsåret.

kr.	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	43.995	48.802
Renteindtægter, udlån	211.623	209.730
Renteindtægter i øvrigt	136	100
	<u>255.754</u>	<u>258.632</u>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Prioritetsrenter	700.361	780.411
Årets amortiserede låneomkostninger	15.906	15.906
Nedskrivning af tilgodehavende	9.556	33.427
Andre finansielle omkostninger	55.020	63.422
	<u>780.843</u>	<u>893.166</u>
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Årets regulering af udskudt skat	702.000	260.000
	<u>702.000</u>	<u>260.000</u>

**6 Dagsværdioplysninger**

Virksomheden har følgende aktiver og gældsforpligtelser, der måles til dagsværdi:

kr.	<b>Investeringssejendomme</b>
Dagsværdi, ultimo	76.000.000
Årets urealiserede ændringer i dagsværdien, indregnet i resultatopgørelsen	2.000.000
Dagsværdiniveau	3

**7 Materielle anlægsaktiver**

kr.	<b>Investerings-ejendomme</b>
Kostpris 1. januar 2022	55.099.876
Kostpris 31. december 2022	55.099.876
Opskrivninger 1. januar 2022	18.900.124
Årets opskrivning	2.000.000
Opskrivninger 31. december 2022	20.900.124
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<u>76.000.000</u>

For oplysning om sikkerhedsstillelser mv. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 14.



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 8 Investeringsejendomme

Virksomheden foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

##### **Opgørelse af dagsværdi**

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort pr. ejendom ved anvendelse af 1-årig afkastmodel på basis af forventede lejeindtægter og ordinære drifts- og vedligeholdelsesomkostninger for den enkelte ejendom samt fastsat afkastkrav.

Forventede lejeindtægter opgøres som realiseret leje for indeværende år med tillæg af forventet leje ved genudlejning af tomme lejemål.

Driftsomkostninger opgøres som realiseret driftsomkostninger med afsættelse af ordinære vedligeholdelsesomkostninger.

Lejeindtægterne og driftsomkostningerne er ikke inflationsreguleret.

Afkastkravet fastsættes pr. ejendom på basis af den pågældende ejendoms særlige karakteristika, herunder beliggenhed, vedligeholdelsesmæssige stand, lejernes bonitet m.v.

Investeringsejendommens dagsværdi er således opgjort og indregnet i årsrapporten i henhold til årsregnskabslovens regler til brug for aflæggelse af årsregnskabet.

Efter ledelsens opfattelse kan værdien af ejendommene også opgøres efter andre værdiansættelsesmetoder og forudsætninger og kan derfor ikke påberåbes af offentlige myndigheder, forsikrings-selskaber, private eller andre som værende af betydning ved opgørelse af værdier af selskabets faste ejendomme, herunder i tilfælde af ekspropriation, skadeforvoldelse, erstatning, herunder i forsikringsforhold og eller i øvrigt.

##### **Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi**

Den væsentligste forudsætning for dagsværdien er det gennemsnitlige afkastkrav på 4,7 % for 2022.

##### **Følsomhedsanalyse**

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 76.000 t.kr. pr. 31. december 2022. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %point vil dagsværdien falde med 7.180 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %point vil medføre en stigning i dagsværdien på 8.830 t.kr.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 9 Finansielle anlægsaktiver

kr.	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	Kapitalandele i kapitalinteresser	Andre tilgodehavender	I alt
Kostpris 1. januar 2022	125.000	2.214.403	5.000.000	10.809.605	18.149.008
Afgang i årets løb	0	-31.005	0	0	-31.005
Kostpris 31. december 2022	125.000	2.183.398	5.000.000	10.809.605	18.118.003
Værdireguleringer 1. januar 2022	-125.000	-1.000.025	0	0	-1.125.025
Nedskrivning	0	-9.556	0	-395.377	-404.933
Værdireguleringer 31. december 2022	-125.000	-1.009.581	0	-395.377	-1.529.958
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<b>0</b>	<b>1.173.817</b>	<b>5.000.000</b>	<b>10.414.228</b>	<b>16.588.045</b>

#### Tilknyttede virksomheder

Navn	Retsform	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital kr.	Resultat kr.
Bornholm	ApS	København Ø	100,00 %	-1.110.398	-1.792

#### Kapitalinteresser

Scandinavian Models	A/S	København Ø	50,00 %	226.247	7.728
---------------------	-----	-------------	---------	---------	-------

Regnskabstal for Scandinavian Models A/S er fra årsrapporten 2021.

#### 10 Selskabskapital

Virksomhedens selskabskapital har uændret været 200.000 kr. de seneste 5 år.

#### 11 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 31/12 2022	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	36.982.167	1.373.875	35.608.292	30.463.012
Forudbetalt deposita og husleje	1.422.883	0	1.422.883	0
	38.405.050	1.373.875	37.031.175	30.463.012

**Årsregnskab 1. januar - 31. december****Noter**

kr.	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>12 Anden gæld</b>		
Pengekreditorer	2.259.465	2.996.291
Øvrig anden gæld	<u>727.706</u>	<u>789.232</u>
	<u>2.987.171</u>	<u>3.785.523</u>

**13 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.****Andre eventualforpligtelser**

Selskabet er som administrationsselskab sambeskattet med øvrige danske tilknyttede virksomheder og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter.

**14 Sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for selskabets gæld er der stillet sikkerhed i virksomhedens investeringsejendomme, der står til en regnskabsmæssig værdi af 76.000 t.kr.

Herudover har selskabet ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre forpligtelser.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Michael Rasmussen

### Direktion

På vegne af: Selskabet

Serienummer: cc6548b0-cb60-4faa-9088-835438111439

IP: 87.63.xxx.xxx

2023-06-28 12:32:49 UTC



## Michael Rasmussen

### Dirigent

På vegne af: Selskabet

Serienummer: cc6548b0-cb60-4faa-9088-835438111439

IP: 87.63.xxx.xxx

2023-06-28 12:32:49 UTC



## Martin Alsbaek

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:12451029

IP: 145.62.xxx.xxx

2023-06-28 13:24:20 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>