

Villy Pedersen Ejendomsselskab A/S

Bagsværdvej 185

2880 Bagsværd

CVR-nr. 10613477

Adelgade 15
DK 1304 København K
tlf.: +45 33 73 46 00

Usserød Kongevej 157
DK 2970 Hørsholm
tlf.: +45 45 86 41 35

info@krestoncm.dk
www.krestoncm.dk
CVR-nr. 39 46 31 13

Årsrapport

1. januar 2022 - 31. december 2022

36. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 17. juni 2023

Mads Bech Pedersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer om udvidet gennemgang	5
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	14
Balance	15
Egenkapitalopgørelse	17
Noter	18

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Villy Pedersen Ejendomsselskab A/S Bagsværdvej 185 2880 Bagsværd
	CVR-nr. 10613477
	Stiftelsesdato 30. august 1987
	Hjemsted Gladsaxe
	Regnskabsår 1. januar 2022 - 31. december 2022
Bestyrelse	Lars Bech Mads Bech Pedersen, Adm. direktør Bente Pedersen
Direktion	Mads Bech Pedersen, Adm. direktør
Revisor	KRESTON CM Statsautoriseret revisionsinteressentskab Usserød Kongevej 157 2970 Hørsholm CVR-nr.: 39463113

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 for Villy Pedersen Ejendomsselskab 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bagsværd, den 12. juni 2023

Direktion

Mads Bech Pedersen
Adm. direktør

Bestyrelse

Lars Bech
Formand

Mads Bech Pedersen
Medlem

Bente Pedersen
Medlem

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Villy Pedersen Ejendomsselskab A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Villy Pedersen Ejendomsselskab A/S for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det 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 2022 - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 bevis 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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 udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentlig inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang 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.

Hørsholm, den 12. juni 2023

KRESTON CM

Statsautoriseret revisionsinteressentskab

CVR-nr. 39463113

Michel Hansen

Statsautoriseret revisor

mne31406

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at foretage investering i, administration og udlejning af fast ejendom samt at foretage anden investeringsvirksomhed.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Opgørelsen foretages på grundlag af ejendommens nettoindtægter kapitaliseret med et individuelt fastsat forrentningskrav samt oplysninger om generel udvikling i markedsværdien afhængig af ejendommens beliggenhed og stand. Fastsættelsen af dagværdi kan på grund af de foretagne skøn og vurderinger være behæftet med usikkerhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 udviser et resultat på kr. 13.324.476, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en balancesum på kr. 101.427.565, og en egenkapital på kr. 54.544.994.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Villy Pedersen Ejendomsselskab A/S for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Andre personaleomkostninger indregnes under andre eksterne omkostninger.

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Indretning af lejede lokaler	5 år	0%

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

Indtægter fra kapitalandele i tilknyttede, associerede virksomheder og kapitalinteresser

Indtægter fra kapitalandele omfatter den forholdsmæssige andel af resultatet efter skat samt eventuel regulering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

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. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede husleje indtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendomme divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af investeringsejendomme'.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

Dagsværdi er fastsat ud fra en kapitalberegning, hvor følgende centrale forudsætninger er anvendt:

- Afkastkrav på 3,75-6,50% baseret på anerkendte mægleres vurdering af afkastsats.
- Forventet generel tomgang baseret på erfaringer ved ind- og udflytninger, hvilket budgetteres lavere end 5%.
- Ændringer i husleje svarende til nuværende og forventede nye kontrakter.
- Vedligeholdelsesomkostninger baseret på gennemsnitbetragtninger fra tidligere år, hvor der budgetteres med 35 - 100 kr./kvm.

Selskabets ejendomme er ikke opdelt i kategorier, da karakteristika for ejendomme vurderes ens, herunder afkastkrav og ejendommens beskaffenhed.

Anvendt regnskabspraksis

Indretning af lejede lokaler

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

	Brugstid	Restværdi
Indretning af lejede lokaler	5 år	0%

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi i det omfang, det vurderes uerholdeligt.

Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den tilknyttede virksomhed og kapitalinteressens underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser vises som reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i egenkapitalen i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Virksomheden har valgt at anse indre værdis metode som målegrundlag.

Andre finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i unoterede selskaber indregnes til dagsværdi. Dagsværdien af unoterede aktier/anpartar er opgjort på grundlag af aktuelle markedsdata og anerkendte værdiansættelsesmetoder for unoterede aktier. Realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab indregnes i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer mv. Hensatte forpligtelser indregnes, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retslig eller praktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et træk på virksomhedens økonomiske ressourcer.

Hensatte forpligtelser måles til kapitalværdi.

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

Aktuelle skatteforpligtelser

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

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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, således at forskellen mellem provenuet 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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede leasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

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

Anden gæld

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Resultatopgørelse

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Bruttofortjeneste		2.169.953	1.672.495
Personaleomkostninger	1	-737.822	-731.868
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-50.160	-54.720
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		5.469.300	8.294.113
Driftsresultat		6.851.271	9.180.020
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder		934.840	1.416.785
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver		7.665.793	616.748
Finansielle indtægter	2	79.237	73.275
Finansielle omkostninger	3	-1.023.811	-1.172.345
Resultat før skat		14.507.330	10.114.483
Skat af årets resultat	4	-1.182.854	-1.651.372
Årets resultat		13.324.476	8.463.111
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		6.000.000	0
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		16.059.225	1.416.784
Overført resultat		-8.734.749	7.046.327
Resultatdisponering		13.324.476	8.463.111

Balance 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Aktiver			
Indretning af lejede lokaler	5	0	50.160
Investeringsejendomme	6	63.231.000	63.366.000
Materielle anlægsaktiver		63.231.000	63.416.160
Kapitalandele i associerede virksomheder	7, 8	10.082.050	9.242.410
Andre værdipapirer og kapitalandele	7, 9	17.253.586	10.167.793
Finansielle anlægsaktiver		27.335.636	19.410.203
Anlægsaktiver		90.566.636	82.826.363
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.676.722	0
Andre tilgodehavender		1.303.612	3.084.083
Indestående Grundejernes Investeringsfond		2.159.537	2.084.997
Periodeafgrænsningsposter		46.533	8.412
Tilgodehavender		6.186.404	5.177.492
Likvide beholdninger		4.674.525	3.990.827
Omsætningsaktiver		10.860.929	9.168.319
Aktiver		101.427.565	91.994.682

Balance 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		4.400.000	4.400.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		19.034.134	2.974.909
Overført resultat		25.110.860	33.845.608
Udbytte for regnskabsåret		6.000.000	0
Egenkapital		54.544.994	41.220.517
Hensættelser til udskudt skat		6.918.855	6.571.306
Andre hensatte forpligtelser		2.159.537	2.084.997
Hensatte forpligtelser		9.078.392	8.656.303
Gæld til kreditinstitutter		33.187.013	36.678.140
Langfristede gældsforpligtelser	10	33.187.013	36.678.140
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		1.835.038	1.037.151
Leverandører af varer og tjenesteydelser		7.090	9.212
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	1.207.919
Selskabsskat til tilknyttede virksomheder		782.159	333.541
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		1.941.521	2.613.971
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		51.358	237.928
Kortfristede gældsforpligtelser		4.617.166	5.439.722
Gældsforpligtelser		37.804.179	42.117.862
Passiver		101.427.565	91.994.682
Eventualforpligtelser	11		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	12		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds kapital	Reserve for netto opskrivning efter indre værdi metode	Overført resultat	Udbytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	4.400.000	2.974.909	33.845.609	0	41.220.518
Årets resultat	0	16.059.225	-8.734.749	6.000.000	13.324.476
Egenkapital 31. december 2022	4.400.000	19.034.134	25.110.860	6.000.000	54.544.994

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

Noter

	2022	2021
1. Personaleomkostninger		
Lønninger	697.955	693.449
Pensioner	27.471	26.458
Andre omkostninger til social sikring	12.396	11.961
	737.822	731.868
Gennemsnitligt antal beskæftigede	2	2
2. Andre finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	79.237	73.275
	79.237	73.275
3. Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	13.479	38.823
Andre finansielle omkostninger	1.010.332	1.133.522
	1.023.811	1.172.345
4. Skat af årets resultat		
Skat udland	53.146	38.195
Skat af årets resultat	782.159	333.541
regulering udskudt skat	347.549	1.279.636
	1.182.854	1.651.372
5. Indretning af lejede lokaler		
Kostpris primo	273.600	273.600
Kostpris ultimo	273.600	273.600
Af- og nedskrivninger primo	-223.440	-168.720
Årets afskrivninger	-50.160	-54.720
Akk. Af- og nedskrivninger ultimo	-273.600	-223.440
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0	50.160

Noter

	2022	2021
6. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	49.222.109	50.053.363
Afgang i årets løb	-835.562	-831.254
Kostpris ultimo	48.386.547	49.222.109
Dagsværdireguleringer primo	14.143.891	10.553.637
Årets reguleringer	700.562	3.590.254
Dagsværdireguleringer ultimo	14.844.453	14.143.891
Regnskabsmæssig værdi ultimo	63.231.000	63.366.000

Investeringsejendomme er optaget til dagsværdi pr. 31. december 2022. Dagsværdien er beregnet efter afkastbaserede modeller, samt under hensynstagen til sammenlignelige transaktioner for området.

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.

Dagsværdi er fastsat ud fra en kapitalberegning, hvor følgende centrale forudsætninger er anvendt:

- Afkastkrav på 3,75-6,50% baseret på anerkendte mægleres vurdering af afkastsats.
- Forventet generel tomgang baseret på erfaringer ved ind- og udflytninger, hvilket budgetteres lavere end 5%.
- Ændringer i husleje svarende til nuværende og forventede nye kontrakter.
- Vedligeholdelsesomkostninger baseret på gennemsnitbetragtninger fra tidligere år, hvor der budgetteres med 35 - 100 kr./kvm.

Selskabets ejendomme er ikke opdelt i kategorier, da karakteristika for ejendomme vurderes ens, herunder afkastkrav og ejendommens beskaffenhed.

Konsekvenserne på ejendommens værdi og selskabets egenkapital ved ændringer i

afkastprocenten på ejendommen med +/- 0,5%

+0,5%:

Værdi af ejendom t.kr 57.411 svarende til en regulering af den nuværende værdi t.kr 63.231 på t.kr. -4.820

-0,5%:

Værdi af ejendom t.kr 70.415 svarende til en regulering af den nuværende værdi t.kr 63.231 på t.kr. 7.184

Noter

			2022	2021
7. Oplysninger om kapitalandele				
<i>Associerede virksomheder</i>				
Navn	Hjemsted	Ejerandel i %	Egenkapital	Resultat
Loop Hjørring ApS	Hjørring	34,00	249.463	112.287
Henley Ejendomme ApS	Bagsværd	50,00	19.994.459	1.793.324
			20.243.922	1.905.611
 <i>Andre kapitalandele</i>				
Navn	Hjemsted	Ejerandel i %	Egenkapital	Resultat
K/S München-Atrium	København	10,00	172.356.261	76.651.602
Komplementar München-Atrium ApS	København	10,00	179.588	6.340
			172.535.849	76.657.942
 8. Kapitalandele i associerede virksomheder				
Kostpris primo			6.267.500	6.267.500
Kostpris ultimo			6.267.500	6.267.500
Op- og nedskrivninger primo			2.974.910	1.558.126
Årets resultat			934.840	1.416.784
Udloddede udbytter			-95.200	0
Op- og nedskrivninger ultimo			3.814.550	2.974.910
 Regnskabsmæssig værdi ultimo			 10.082.050	 9.242.410

Noter

	2022	2021
9. Andre værdipapirer og kapitalandele		
Kostpris primo	2.034.000	2.034.000
Kostpris ultimo	2.034.000	2.034.000
Op- og nedskrivninger primo	8.133.793	7.517.045
Årets opskrivninger	7.665.793	616.748
Modtaget udlodning	-580.000	0
Op- og nedskrivninger ultimo	15.219.586	8.133.793
Regnskabsmæssig værdi ultimo	17.253.586	10.167.793

10. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	33.187.013	1.835.038	25.487.312
	33.187.013	1.835.038	25.487.312

11. Eventualforpligtelser

Saldo på konto for udvendig vedligeholdelse hos Grundejernes Investeringsfond (§18) udgør pr. 31. december 2022 t.kr. 2.160.

Selskabet har en resthæftelse på kapitalandelene i K/S München-Atrium. Resthæftelsen udgør t.kr. 5.758.

Selskabet er pr. 1. september 2021 sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Clayhill ApS CVR-NR 31757975, der er administrationselskab i sambeskatningen.

12. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 35.022, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør t.kr. 63.231.

13. Indestående Grundejernes Investeringsfond

Bindingspligten består af indestående på særskilt konto hos Grundejernes Investeringsfond med tillæg af årets skyldige indbetaling. Selskabet har pligt til at vedligeholde ejendommen for et tilsvarende beløb. Bindingspligten formindskes og indeståendet frigives i det omfang afholdte vedligeholdelsesomkostninger overstiger de hos lejerne opkrævede beløb i henhold til bestemmelserne i boligreguleringsloven. Beløbet nedsættes (frigives) ved et lejermåls overgang til andel. Rentetilskrivning på kontoen posteres direkte på henholdsvis indeståendet på den særskilte konto og bindingspligten.

PENNEO

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

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

Mads Bech Pedersen

Direktør

Serienummer: 2e0fd dbd-fe29-4f5c-95f8-3cb102ee0a1d

IP: 83.89.xxx.xxx

2023-06-19 09:03:39 UTC



Mads Bech Pedersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 2e0fd dbd-fe29-4f5c-95f8-3cb102ee0a1d

IP: 83.89.xxx.xxx

2023-06-19 09:03:39 UTC



Lars Bech

Bestyrelsesformand

Serienummer: 5848d266-d414-4fb7-a936-a8a95d225c26

IP: 91.215.xxx.xxx

2023-06-19 11:55:44 UTC



Bente Pedersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: f78b1c62-0e82-4137-88a9-5ff341c6f216

IP: 83.89.xxx.xxx

2023-06-19 12:23:30 UTC



Michel Hansen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:39463113-RID:92074665

IP: 212.237.xxx.xxx

2023-06-19 17:00:15 UTC



Mads Bech Pedersen

Dirigent

Serienummer: 2e0fd dbd-fe29-4f5c-95f8-3cb102ee0a1d

IP: 83.89.xxx.xxx

2023-06-19 17:51:43 UTC



Penneo dokumentnøgle: Z5A03-MPGWA-CK4QE-UF648-E1XWW-A7TZX

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>