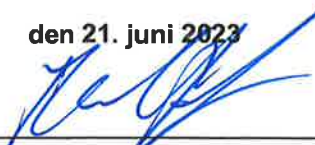


**NYCA ApS**  
**Martinsvej 8**  
**1926 Frederiksberg C**  
(cvr. nr. 10 97 82 70)

**Årsrapport for perioden**  
**1. januar – 31. december 2022**

**Vedtaget på selskabets ordinære generalforsamling**

den 21. juni 2023



---

**Rolf Stuhr Petersen**

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger:</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2-3
 <b>Ledelsesberetning:</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
 <b>Årsregnskab 1. januar – 31. december 2022:</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6-9
Resultatopgørelse	10
Balance	11-12
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14-16

**Ledelsespåtegning**

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 1. januar – 31. december 2022 for **NYCA ApS**.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og efter vor opfattelse giver årsregnskabet 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 21. juni 2023

**Direktion:**



Rolf Stuhr Petersen

**Bestyrelse:**



Svend Petersen  
(formand)



Bent Lindorf Andreasen



Ole Anton Grønlund



Rolf Stuhr Petersen

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### Til kapitalejeren i NYCA ApS

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for NYCA ApS for regnskabsåret 1. januar - 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 - 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 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

(fortsat)

**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.

**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 væsentligt 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.

København, den 21. juni 2023

**Grant Thornton**

**Statsautoriseret Revisionspartnerselskab**

(cvr. nr. 34 20 99 36)



Carsten Ingemann Johansen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. 32071

Selskabsoplysninger

<b>Selskabsnavn:</b>	<b>NYCA ApS</b> Martinsvej 8 1926 Frederiksberg CVR nr. 10 97 82 70 Hjemstedskommune: Frederiksberg Binavn: JBN Ejendom 54 ApS ( <b>NYCA ApS</b> )
<b>Direktion:</b>	Rolf Stuhr Petersen
<b>Bestyrelse:</b>	Svend Petersen (formand) Ole Anton Grønlund Bent Lindorf Andreasen Rolf Stuhr Petersen
<b>Revisor:</b>	Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 2100 København Ø
<b>Koncernforhold:</b>	Selskabets årsrapport indgår i det samlede koncernregnskab for City Apartment A/S CVR nr. 14 40 84 87 Hjemstedskommune: Frederiksberg

## Ledelsesberetning

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af drift af ejendommen Ny Carlsberg Vej 23, 1760 København V.

### **Udviklingen i regnskabsåret**

Årsrapporten er sluttet med et regnskabsmæssigt overskud på kr. 836.602.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Der er ikke efter balancedagen indtruffet betydningsfulde hændelser, som vurderes at have væsentlig indflydelse på bedømmelse af årsrapporten.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Værdiansættelse investeringsejendomme:

Selskabets ledelse har i lighed med tidligere år anvendt en afkastbaseret model i forbindelse med værdiansættelsen af selskabets investeringsejendom. Investeringsejendommen indregnes til dagsværdi i henholdt til årsregnskabslovens § 38. Den afkastbaserede værdiansættelsesmodel indeholder følgende hovedelementer; lejeindtægter fratrukket drifts-, vedligeholdelses- og administrationsomkostninger. De i afkastmodellen anvendte lejeindtægter og driftsomkostninger er baseret på lejen pr. 1. januar 2023 samt de forventede driftsomkostninger for 2023. Vedligeholdelsesomkostninger er budgetteret til den forventede vedligeholdelsesomkostning for den enkelte ejendom, der er baseret på ejendommens høje vedligeholdelsesstandard. Den anvendte afkastprocent har væsentlig indflydelse på værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme.

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.

### **Den forventede udvikling**

Der forventes et tilfredsstillende resultat i det kommende år.

### Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for NYCA ApS 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.

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.

#### Resultatopgørelse

##### **Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme**

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelse i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balance som mellemværende med lejere.

##### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler og tab på debitorer.

##### **Omkostninger vedrørende investeringsejendomme**

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

##### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

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

##### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.



Anvendt regnskabspraksis

(fortsat)

**Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og renteomkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster samt kurstab vedr. værdipapirer. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

**Skat af årets resultat**

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

Selskabets er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

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 (fuld fordeling).

**Balancen**

**Nedskrivning på anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

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

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. 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 betingelsen for nedskrivningen ikke længere består.

### Anvendt regnskabspraksis

(fortsat)

#### **Investeringsejendomme**

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom. 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".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens 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.

#### **Egenkapital – udbytte**

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

#### **Selskabsskat og udskudt skat**

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

### Anvendt regnskabspraksis

(fortsat)

#### **Selskabsskat og udskudt skat (fortsat)**

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter NYCA ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

#### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

Gæld til realkreditinstitutter og kreditinstitutter 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.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

**Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december 2022**

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Nettoomsætning	2.055.255	1.904.247
Andre eksterne omkostninger	-147.540	-32.750
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-398.596	-345.651
<b>Bruttoresultat</b>	<b>1.509.119</b>	<b>1.525.846</b>
2 Personaleomkostninger	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b>	<b>1.509.119</b>	<b>1.525.846</b>
Værdireguleringer af investeringsejendomme	-200.000	0
<b>Driftsresultat</b>	<b>1.309.119</b>	<b>1.525.846</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	190.016	154.865
3 Øvrige finansielle omkostninger	-426.567	-356.683
<b>Resultat før skat</b>	<b>1.072.568</b>	<b>1.324.028</b>
4 Skat af årets resultat	-235.966	-291.287
<b>Årets resultat</b>	<b><u>836.602</u></b>	<b><u>1.032.741</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overført til overført resultat	<u>836.602</u>	<u>1.032.741</u>
Disponeret ialt	<b><u>836.602</u></b>	<b><u>1.032.741</u></b>

Balance pr. 31. december 2022

<u>Note</u>	<u>Aktiver</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	<b><u>Anlægsaktiver</u></b>		
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
5	Investeringsejendomme	48.100.000	48.300.000
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>48.100.000</u>	<u>48.300.000</u>
	 <b><u>Omsætningsaktiver</u></b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Tilgodehavende tilknyttet virksomhed	5.217.665	4.260.777
	Andre tilgodehavender	856	12.625
		<u>5.218.521</u>	<u>4.273.402</u>
	 <b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>5.218.521</u>	<u>4.273.402</u>
	 <b>Aktiver i alt</b>	<u><u>53.318.521</u></u>	<u><u>52.573.402</u></u>

Balance pr. 31. december 2022

<u>Note</u>	<u>Passiver</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	<b><u>Egenkapital</u></b>		
	Virksomhedskapital	700.000	700.000
	Overført resultat	<u>20.130.420</u>	<u>19.293.818</u>
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>20.830.420</u>	<u>19.993.818</u>
	 <b><u>Hensatte forpligtelser</u></b>		
6	Hensættelse til udskudt skat	<u>9.472.252</u>	<u>9.532.607</u>
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<u>9.472.252</u>	<u>9.532.607</u>
	 <b><u>Gældsforpligtelser</u></b>		
	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
7	Gæld realkreditinstitutter	21.975.917	22.051.017
7	Deposita	<u>363.680</u>	<u>363.533</u>
	<b>Langfristetede gældsforpligtelser i alt</b>	<u>22.339.597</u>	<u>22.414.550</u>
	 <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
7	Kortfristet del af langfristet gæld	149.442	147.221
	Leverandører af varer- og tjenesteydelser	92.540	14.770
	Skyldig selskabsskat	296.321	291.287
	Anden gæld	<u>137.949</u>	<u>179.149</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<u>676.252</u>	<u>632.427</u>
	 <b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>23.015.849</u>	<u>23.046.977</u>
	 <b>Passiver i alt</b>	<u>53.318.521</u>	<u>52.573.402</u>
1	Oplysninger om dagsværdi		
8	Eventualposter		
9	Pantsætninger og sikkerhedsstillinger		

Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2021	700.000	18.261.077	18.961.077
Årets overførte resultat	<u>0</u>	<u>1.032.741</u>	<u>1.032.741</u>
Egenkapital 1. januar 2022	700.000	19.293.818	19.993.818
Resultatandel	<u>0</u>	<u>836.602</u>	<u>836.602</u>
	<u>700.000</u>	<u>20.130.420</u>	<u>20.830.420</u>

**Noter**

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>1. <u>Oplysninger om dagsværdi</u></b>		
<b>Investeringsejendomme:</b>		
Dagsværdi 31.12.2022	48.100.000	48.300.000
Årets ændring af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	-200.000	0
Årets ændring af dagsværdi indregnet på egenkapitalen	0	0
<b>2. <u>Personaleomkostninger</u></b>		
Der har i regnskabsåret ikke været beskæftiget nogen.		
<b>3. <u>Øvrige finansielle omkostninger</u></b>		
Andre finansielle omkostninger	426.567	356.683
	<u>426.567</u>	<u>356.683</u>
<b>4. <u>Skat af årets resultat</u></b>		
Skat af årets skattepligtige indkomst	296.321	291.287
Forskydning i udskudt skat	-60.355	0
	<u>235.966</u>	<u>291.287</u>
<b>5. <u>Investeringsejendomme</u></b>		
Anskaffelsessum pr. 01.01.2022	6.068.728	6.068.728
Tilgang	0	0
Anskaffelsessum pr. 31.12.2022	<u>6.068.728</u>	<u>6.068.728</u>
Regulering til dagsværdi pr. 01.01.2022	42.231.272	42.231.272
Årets regulering til dagsværdi	-200.000	0
Regulering til dagsværdi 31.12.2022	<u>42.031.272</u>	<u>42.231.272</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2022</b>	<u>48.100.000</u>	<u>48.300.000</u>



**Noter**

**5. Investeringssejendomme (fortsat)**

Ejendomsværdi ved seneste vurdering pr. 01.10.2022 kr. 17.100.000.

Ved beregning af ejendommenes markedsværdi efter afkastmodel

(bogført værdi) er i gennemsnit anvendt en

afkastprocent på	3,15%
Den laveste afkastprocent udgør	3,15%
Den højeste afkastprocent udgør	3,15%

De i afkastmodellen anvendte lejeindtægter og driftsomkostninger er baseret på lejen pr. 1. januar 2023 samt de forventede driftsomkostninger for 2023. Vedligeholdelsesomkostninger er budgetteret til den forventede vedligeholdelsesomkostning for den enkelte ejendom, der er baseret på ejendommens høje vedligeholdelsesstandard. Den anvendte afkastprocent har væsentlig indflydelse på værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme.

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 m.v.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 1%-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med t.kr. 11.600. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende t.kr. 20.830 til t.kr. 11.782.

**Noter**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>6. <u>Hensættelse til udskudt skat</u></b>		
Hensat til udskudt skat pr. 01.01.2022	9.532.607	9.532.607
Forskydning i udskudt skat	<u>-60.355</u>	<u>0</u>
Hensat til udskudt skat pr. 31.12.2022	<u>9.472.252</u>	<u>9.532.607</u>
<b>7. <u>Langfristede gældsforpligtelser</u></b>		
Gæld til realkreditinstitutter	22.125.359	22.198.238
Deposita	363.680	363.533
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-149.442</u>	<u>-147.221</u>
	<u>22.339.597</u>	<u>22.414.550</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>22.140.215</u>	<u>22.298.733</u>

**8. Eventualposter**

**Sambeskatning**

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med City Apartment A/S som administrations-selskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelser overfor SKAT fremgår af årsregnskabet for administrations-selskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatterne eller kildeskatte mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

**9. Pantsætninger og sikkerhedsstillinger**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der tinglyst pant på t.kr. 24.420 i selskabets investeringsejendom, med en bogført værdi på t.kr. 48.100.