



LINDEBERG  
STORM  
FISCHER  
*Vi skaber løsninger*

# **Ejendomsselskabet Ejerlejlighed nr. 2 matr. nr. 33 Y Sundbyøster ApS**

**Sundbyvester Plads 2  
2300 København S**

**CVR-nr. 14 33 81 44**

**Årsrapport for perioden  
1. maj 2020 til 30. april 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 14. oktober 2021

---

Niels Hald  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse 1. maj - 30. april	13
Balance 30. april	14
Egenkapitalopgørelse	16
Noter til årsrapporten	17

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2020 - 30. april 2021 for Ejendomsselskabet Ejerlejlighed nr. 2 matr. nr. 33 Y Sundbyøster ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2020 - 30. april 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København S, den 14. oktober 2021

### Direktion

Niels Hald  
Direktør

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### **Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Ejerlejlighed nr. 2 matr. nr. 33 Y Sundbyøster ApS**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Ejerlejlighed nr. 2 matr. nr. 33 Y Sundbyøster ApS for regnskabsåret 1. maj 2020 - 30. april 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2020 - 30. april 2021 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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.

#### **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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at 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 blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 14. oktober 2021

Lindeberg Storm Fischer  
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab  
CVR-nr. 37 82 10 55

John Lindeberg Jensen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34093

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Ejerlejlighed nr. 2 matr. nr. 33 Y Sundbyøster ApS Sundbyvester Plads 2 2300 København S
	CVR-nr.: 14 33 81 44
	Regnskabsperiode: 1. maj 2020 - 30. april 2021
	Stiftet: 1. juni 1990
	Hjemsted: København
<b>Direktion</b>	Niels Hald, direktør
<b>Revision</b>	Lindeberg Storm Fischer Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab Esplanaden 7, 2. th. 1263 København K

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktivitet er at eje og udleje fast ejendomme.



## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Ejerlejlighed nr. 2 matr. nr. 33 Y Sundbyøster ApS for 2020/21 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Årsrapporten for 2020/21 er aflagt i kr.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Regnskabspraksis er tilpasset ændringer i årsregnskabsloven, som træder i kraft for regnskabsår der starter 1. januar 2020. Dét medfører at neutralitetsbegrebet er blevet erstattet af et forsigtigheds- og neutralitetsbegreb. Ændringen har ikke medført ændringer til indregning og måling i årsregnskabet.

Regnskabspraksis er tilpasset ændringer i årsregnskabsloven, som træder i kraft for regnskabsår der starter 1. januar 2020. Dét medfører at der nu ikke længere er note om egenkapitalen. Oplysninger om egenkapitalen er i år og fremover anført i en egenkapitalopgørelse.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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 risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Resultatopgørelsen**

#### **Bruttofortjeneste**

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttotab er et sammendrag af lejeindtægter, ejendomsomkostninger, samt andre eksterne omkostninger.

#### **Lejeindtægter**

Indtægter ved udleje af fast ejendom indregnes i resultatopgørelsen på tidspunktet for lejens periode, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt.

#### **Ejendomsomkostninger**

Omkostninger til drift og vedligeholdelse af ejendomme, herunder forsikringer, skatter, afgifter, serviceabonnementer, renholdelse og ejendomsservice.

#### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

#### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

#### **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 godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

#### **Skat af årets resultat**

Årets skat, som 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 poster direkte i egenkapitalen.

### **Balancen**

#### **Materielle anlægsaktiver**

#### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videre salg.

## Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 30. april 2021 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent.

Afkastprocenterne er fastsat i intervallet 2,75 - 3,70 for boligejendomme, hvilket skal ses i forhold til et afkast på statsobligationer med 10 års løbetid korrigeret for risikotillæg.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede værdipapirer måles til dagsværdi baseret på beregnet kapitalværdi.

## Anvendt regnskabspraksis

### Likvide beholdninger

Likvider omfatter likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelig risiko for værdiændringer.

### Egenkapital

#### Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. 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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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 netrealisationsværdi.

### Gældsforpligtelser

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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse 1. maj - 30. april**

	<u>Note</u>	<u>2020/21</u> kr.	<u>2019/20</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>307.227</b>	<b>479.655</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	<u>1.244.980</u>	<u>0</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>1.552.207</b>	<b>479.655</b>
Finansielle indtægter		96.661	130.489
Finansielle omkostninger		<u>-98.690</u>	<u>-114.125</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.550.178</b>	<b>496.019</b>
Skat af årets resultat	3	<u>-341.018</u>	<u>-109.120</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>1.209.160</u></b>	<b><u>386.899</u></b>
Foreslået udbytte		56.500	55.300
Overført resultat		<u>1.152.660</u>	<u>331.599</u>
		<b><u>1.209.160</u></b>	<b><u>386.899</u></b>

**Balance 30. april**

	<u>Note</u>	<u>30.04.2021</u> kr.	<u>30.04.2020</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	4	16.225.000	14.980.020
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>16.225.000</u></b>	<b><u>14.980.020</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>16.225.000</u></b>	<b><u>14.980.020</u></b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		36.620	15.821
Selskabsskat		804	14.665
Periodeafgrænsningsposter		26.806	24.046
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>64.230</u></b>	<b><u>54.532</u></b>
Værdipapirer		316.346	128.160
<b>Værdipapirer</b>		<b><u>316.346</u></b>	<b><u>128.160</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>299.852</u></b>	<b><u>325.319</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>680.428</u></b>	<b><u>508.011</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u><u>16.905.428</u></u></b>	<b><u><u>15.488.031</u></u></b>

**Balance 30. april**

	<u>Note</u>	<u>30.04.2021</u> kr.	<u>30.04.2020</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		200.000	200.000
Overført resultat		9.259.881	8.107.221
Foreslået udbytte for regnskabsåret		56.500	55.300
<b>Egenkapital</b>		<b><u>9.516.381</u></b>	<b><u>8.362.521</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		2.115.764	1.841.868
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>2.115.764</u></b>	<b><u>1.841.868</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		3.521.187	3.519.809
Deposita og forudbetalt leje		208.080	281.196
Gæld til joint ventures		0	0
Selskabsskat		62.690	96.196
Anden gæld		555.456	535.462
Selskabsdeltagere og ledelse		862.886	808.740
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b><u>5.210.299</u></b>	<b><u>5.241.403</u></b>
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	6.560
Leverandører af varer og tjenesteydelser		45.050	26.650
Anden gæld		17.934	9.029
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>62.984</u></b>	<b><u>42.239</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>5.273.283</u></b>	<b><u>5.283.642</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>16.905.428</u></b>	<b><u>15.488.031</u></b>
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

**Egenkapitalopgørelse**

	Virksomheds- kapital	Overført resul- tat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. maj 2020	200.000	8.107.221	55.300	8.362.521
Betalt ordinært udbytte	0	0	-55.300	-55.300
Årets resultat	0	1.152.660	56.500	1.209.160
<b>Egenkapital 30. april 2021</b>	<b>200.000</b>	<b>9.259.881</b>	<b>56.500</b>	<b>9.516.381</b>

	Virksomheds- kapital	Overført resul- tat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. maj 2019	200.000	7.775.622	108.000	8.083.622
Betalt ordinært udbytte	0	0	-108.000	-108.000
Årets resultat	0	331.599	55.300	386.899
<b>Egenkapital 30. april 2020</b>	<b>200.000</b>	<b>8.107.221</b>	<b>55.300</b>	<b>8.362.521</b>



## Noter

	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
	kr.	kr.
<b>1 Oplysning om dagsværdi</b>		
<b>Investeringsejendomme</b>		
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, primo	<u>14.980.020</u>	<u>14.980.020</u>
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	<u>1.244.980</u>	<u>0</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>16.225.000</u>	<u>14.980.020</u>
<b>Værdipapirer</b>		
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, primo	<u>128.160</u>	<u>0</u>
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	<u>94.325</u>	<u>22.755</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>316.346</u>	<u>128.160</u>
<b>2 Værdireguleringer af investeringsaktiver</b>		
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af ændret afkastkrav	<u>1.244.980</u>	<u>0</u>
<b>Værdiregulering investeringsejendomme</b>	<u><b>1.244.980</b></u>	<u><b>0</b></u>
	<u><b>1.244.980</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	67.122	109.120
Årets udskudte skat	<u>273.896</u>	<u>0</u>
	<u><b>341.018</b></u>	<u><b>109.120</b></u>

## Noter

### 4 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. maj 2020	<u>6.607.892</u>
Kostpris 30. april 2021	<u>6.607.892</u>
Værdireguleringer 1. maj 2020	8.372.128
Årets værdireguleringer	<u>1.244.980</u>
Værdireguleringer 30. april 2021	<u>9.617.108</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april 2021</b>	<b><u><u>16.225.000</u></u></b>

#### Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Markedsværdien er baseret på indgåede lejekontrakter samt forventede driftsomkostninger. Ejendommene er optaget til et samlet afkastkrav på 3%. Ledelsen har anvendt den afkastbaserede model. Den beregnede markedsværdi svarer til salgsværdien af tilsvarende lejemål solgt i samme områder.

Ejendommenes samlede areal udgør 799 m<sup>2</sup> og består af 11 boliger fordelt på 3 ejendomme. Den årlige lejeudgør t.kr. 760. Lejlighederne er beliggende på Amsterdamvej 21, Badensgade 32 og Strandlodsvej 23C, st. tv., 2300 København S.

Der vurderes ikke at være væsentlig usikkerhed ved det udførte skøn.

#### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Den anvendte forudsætninger giver en lejemultipl på mellem kr. 900 - kr. 1.500 pr. m<sup>2</sup>.

Driftsomkostningerne udgør 104,22 kr. pr. m<sup>2</sup>, samt 10,96% af lejeindtægterne

Ejendomsskatter udgør 120,15 kr. pr. m<sup>2</sup>, samt 12,63% af lejeindtægterne

Vedligeholdelsesomkostninger udgør 75 kr. pr. m<sup>2</sup>, samt 7,88% af lejeindtægterne.

Administrationsomkostningerne udgør 42,55 kr. pr. m<sup>2</sup>, samt 4,47% af lejeindtægterne.

## Noter

### 4 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. april 2021 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 2,75 % - 3,70 %. Det kan opgøres til 3 %.

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

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,50%	Basis	0,50 %
	kr.	kr.	kr.
Afkastprocent	2,50	3,00	3,50
Dagsværdi	19.475.000	16.225.000	13.900.000
Ændring i dagsværdi	3.250.000	0	-2.325.000

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. maj 2020	Gæld 30. april 2021	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	3.519.809	3.521.187	0	3.521.187
Deposita og forudbetalt leje	281.196	208.080	0	208.080
Selskabsdeltagere og ledelse	808.740	862.886	0	0
Selskabsskat	96.196	62.690	0	0
Anden gæld	535.462	555.456	0	0
	<b>5.241.403</b>	<b>5.210.299</b>	<b>0</b>	<b>3.729.267</b>

### 6 Eventualforpligtelser

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for selskabets forpligtelser og gæld til kreditinstitutter overfor GF samarbejdet. Kautionen er maksimeret til DKK 19.188 plus renter.

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i grunde og bygninger, på t.kr. 3.546, restgælden heraf er t.kr. 3.521. Den regnskabsmæssige værdi af grunde og bygninger udgør pr. 30. april 2021 t.kr. 16.225.