

EGESØ ApS
Martinsvej 8
1926 Frederiksberg C
(Cvr. 15 14 64 94)

Årsrapport for perioden
01.01.2022-31.12.2022

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling,

den 21. juni 2023



Rolf Stuhr Petersen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger:	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2-3
Ledelsesberetning:	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar – 31. december 2022:	
Anvendt regnskabspraksis	6-11
Resultatopgørelse	12
Balance	13-14
Egenkapitalopgørelse	15
Noter	16-19

Ledelsespåtegning

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



Rolf Stuhr Petersen



Bent Lindorf Andreasen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Egesø ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Egesø 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

Selskabets navn:	EGESØ ApS Martinsvej 8 1926 Frederiksberg C CVR nr. nr.: 15 14 64 94 Hjemstedskommune: Frederiksberg
Direktion:	Rolf Stuhr Petersen
Bestyrelse:	Svend Petersen (formand) Rolf Stuhr Petersen Bent Lindorf Andreassen
Revisor:	Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 2100 København Ø
Koncernforhold:	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 i finansiering af pantebreve og købekontrakter, i drift af ejendomme samt holdingselskab for underliggende datterselskaber.

Udviklingen i regnskabsåret

Årsrapporten er sluttet med et regnskabsmæssigt overskud på kr. 28.536.768.

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 investeringsejendomme. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi i henhold 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 2022 samt de forventede driftsomkostninger for 2022. Vedligeholdelsesomkostninger er budgetteret til den forventede vedligeholdelsesomkostning for den enkelte ejendom, der er baseret på ejendommenes 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 Egesø ApS er aflagt i overensstemmelse 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.

Anvendt regnskabspraksis

(fortsat)

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.

Resultat af kapitalandele

Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder indtægtsføres i resultatopgørelsen med den forholdsmæssige andel af de tilknyttede virksomheders resultat under posten "Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder".

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).

Anvendt regnskabspraksis

(fortsat)

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 nettopenge-strømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Investerings ejendomme

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

Investerings ejendomme 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".

Investerings ejendomme 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".

Anvendt regnskabspraksis

(fortsat)

Finansielle anlægsaktiver

Andre tilgodehavender består af pantebreve og gældsbreve som er optaget til anskaffelsessummer. Realiseret kursgevinst indgår i posterne finansielle indtægter/omkostninger.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode. Indre værdis metode anvendes som en konsolideringsmetode.

I balancen indregnes kapitalandele i tilknyttede virksomheder til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

For væsentlige aktiver og forpligtelser der er indregnet i tilknyttede virksomheder, men ikke findes i moderselskabet er følgende regnskabspraksis anvendt:

Investeringsejendomme:

- Investeringsejendomme måles til en skønnet dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger. Dagsværdiregulering indregnes i den tilknyttede virksomheds resultat.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra tilknyttede virksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Anvendt regnskabspraksis

(fortsat)

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Værdipapirer

Aktiebeholdning er værdiansat til balancedagens kursværdi. Realiserede/urealiserede kursreguleringer indgår i posterne finansielle indtægter/omkostninger.

Likvide beholdninger

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Egenkapital**Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode**

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

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.

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 Egesø ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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 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.

Anvendt regnskabspraksis

(fortsat)

Selskabsskat og udskudt skat (fortsat)

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 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, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatoppgørelse 1. januar - 31. december 2022

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Nettoomsætning	649.598	323.213
Andre eksterne omkostninger	-35.552	-111.918
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-307.733	-216.411
Bruttoresultat	306.313	-5.116
2 Personaleomkostninger	<u>0</u>	<u>0</u>
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer	306.313	-5.116
Værdireguleringer af investeringsejendomme	<u>200.000</u>	<u>-600.000</u>
Driftsresultat	506.313	-605.116
3 Resultat tilknyttede virksomheder	27.441.352	14.723.312
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	0
Andre finansielle indtægter	1.139.608	795.619
4 Øvrige finansielle omkostninger	-206.837	-356.704
Resultat før skat	28.880.436	14.557.111
5 Skat af ordinært resultat	-343.668	-172.110
Årets resultat	<u>28.536.768</u>	<u>14.385.001</u>
Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	27.441.352	14.723.312
Overført over/underskud	<u>1.095.416</u>	<u>-338.311</u>
Disponeret i alt	<u>28.536.768</u>	<u>14.385.001</u>

Balance pr. 31. december 2022

<u>Note</u>	<u>Aktiver</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	Materielle anlægsaktiver		
6	Investeringsejendomme	5.900.000	5.700.000
		<u>5.900.000</u>	<u>5.700.000</u>
	Finansielle anlægsaktiver		
	Andre tilgodehavender	3.258.011	6.674.642
7	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	148.052.144	120.607.450
		<u>151.310.155</u>	<u>127.282.092</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>157.210.155</u>	<u>132.982.092</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Andre tilgodehavender	538.214	967.799
		<u>538.214</u>	<u>967.799</u>
	Værdipapirer		
	Aktiebeholdning	304.480	156.750
	Værdipapirer	<u>304.480</u>	<u>156.750</u>
	Likvide beholdninger	<u>1.182.287</u>	<u>956.047</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>2.024.981</u>	<u>2.080.596</u>
	Aktiver i alt	<u>159.235.136</u>	<u>135.062.688</u>

Balance pr. 31. december 2022

<u>Note</u>	<u>Passiver</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	<u>Egenkapital</u>		
	Virksomhedskapital	200.000	200.000
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	124.365.910	96.921.216
	Overført resultat	<u>25.772.443</u>	<u>24.677.027</u>
	Egenkapital i alt	<u>150.338.353</u>	<u>121.798.243</u>
	<u>Hensatte forpligtelser</u>		
8	Hensættelse til udskudt skat	<u>3.592.354</u>	<u>3.617.022</u>
		<u>3.592.354</u>	<u>3.617.022</u>
	<u>Gældsforpligtelser</u>		
	Langfristede gældsforpligtelser		
9	Gæld til realkreditinstitutter	208.904	206.152
9	Deposita	<u>197.301</u>	<u>151.004</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>406.205</u>	<u>357.156</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Leverandører af varer- og tjenesteydelser	0	1.552
	Gæld tilknyttede virksomheder	4.408.539	9.074.093
	Selskabsskat	368.335	165.122
	Anden gæld	<u>121.349</u>	<u>49.500</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser	<u>4.898.223</u>	<u>9.290.267</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>5.304.428</u>	<u>9.647.423</u>
	Passiver i alt	<u>159.235.136</u>	<u>135.062.688</u>
1	Oplysninger om dagsværdi		
10	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
11	Eventualposter		

Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdi metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	200.000	82.203.660	25.015.338	107.418.998
Kursregulering, tilknyttede virksomheder	0	-5.756	0	-5.756
Overført resultat	0	14.723.312	-338.311	14.385.001
Egenkapital 1. januar 2022	200.000	96.921.216	24.677.027	121.798.243
Kursregulering, tilknyttede virksomheder	0	3.342	0	3.342
Overført resultat	0	27.441.352	1.095.416	28.536.768
	200.000	124.365.910	25.772.443	150.338.353

Noter

<u>1. Oplysninger om dagsværdi</u>	<u>Investerings- ejendomme</u>	<u>Finansielle aktier (Handelsbe- holdning)</u>
Dagsværdi 31.12.2022	5.900.000	4.082.491
Årets ændring af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	200.000	147.730
Årets ændring af dagsværdi indregnet på egenkapitalen	0	0

Finansielle aktiver består af pantebreve samt unoterede aktier. For denne type investering gælder at dagsværdi ikke måles på baggrund af observationer på et aktivt marked, men på baggrund af oplysninger af individuelle vurderinger samt på baggrund af oplysninger fra selskaberne.

Kursfastsættelsen af private pantebreve baserer sig på parternes aftale om kursfastsættelsen ved indgåelse af aftale. Dagsværdien af selskabets investering i unoterede aktier baserer sig på modtagne årsrapporteringer.

2. Personaleomkostninger

Selskabet har ikke i regnskabsperioden beskæftiget medarbejdere.

3. Resultat af kapitalandele i tilknyttet virksomhed

	<u>Ejerandel</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Andel af egenkapital</u>
Strandhuset ApS	100,00%	4.822.129	81.030.578
Kurland ApS	35,09%	22.348.448	51.466.088
Stockholmsgade 49 I/S	25,00%	270.775	15.555.478
		<u>27.441.352</u>	<u>148.052.144</u>

4. Øvrige finansielle omkostninger

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	197.168	349.209
Andre finansielle omkostninger	9.669	7.495
	<u>206.837</u>	<u>356.704</u>

5. Skat af årets resultat

Skat af årets skattepligtige indkomst	368.335	165.122
Forskydning i udskudt skat	-24.668	6.988
	<u>343.668</u>	<u>172.110</u>

Noter

<u>6. Investeringsejendomme</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Anskaffelsessum pr. 01.01.2022	3.990.886	3.990.886
Tilgang	<u>0</u>	<u>0</u>
Anskaffelsessum pr. 31.12.2022	<u>3.990.886</u>	<u>3.990.886</u>
Regulering til dagsværdi pr. 01.01.2022	1.709.114	2.309.114
Årets regulering til dagsværdi	<u>200.000</u>	<u>-600.000</u>
Regulering til dagsværdi 31.12.2022	<u>1.909.114</u>	<u>1.709.114</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2022	<u><u>5.900.000</u></u>	<u><u>5.700.000</u></u>

Den offentlige vurdering af selskabets ejendom andrager pr. 01.10.2022 kr. 9.520.000.

Ved beregning af ejendommenes markedsværdi (bogført værdi) er

i gennemsnit anvendt en afkastprocent på	8,25%
Den laveste afkastprocent udgør	8,25%
Den højeste afkastprocent udgør	8,25%

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.

Noter

6. Investeringsejendomme (fortsat)

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. 600. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende t/kr 150.338 til t/kr. 149.870.

7. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Anskaffelsessum		
Anskaffelsessum pr. 01.01.2022	23.686.234	23.686.234
Tilgang	<u>0</u>	<u>0</u>
Anskaffelsessum pr. 31.12.2022	<u>23.686.234</u>	<u>23.686.234</u>
Opskrivning		
Samlede opskrivninger pr. 01.01.2022	96.921.216	82.203.660
Årets resultat efter skat	27.441.352	14.723.312
Kursregulering kapitalinteresse udlandet	<u>3.342</u>	<u>-5.756</u>
Samlede opskrivninger pr. 31.12.2022	<u>124.365.910</u>	<u>96.921.216</u>
Bogført værdi pr. 31.12.2022	<u>148.052.144</u>	<u>120.607.450</u>
<u>8. Hensættelse til udskudt skat</u>		
Hensat udskudt skat pr. 01.01.2022	3.617.022	3.610.034
Forskydning udskudt skat	<u>-24.668</u>	<u>6.988</u>
	<u>3.592.354</u>	<u>3.617.022</u>
<u>9. Langfristede gældsforpligtelser</u>		
Gæld til realkreditinstitutter	208.904	206.152
Deposita	<u>197.301</u>	<u>151.004</u>
	<u>406.205</u>	<u>357.156</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>421.301</u>	<u>375.004</u>

Noter

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med ejerforeninger er deponeret pantebreve nom. t/kr. 120 samt tinglyst byrde nom. t/kr. 42.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der tinglyst pant på t/kr. 224 i en af selskabets investeringsejendomme, med en bogført værdi på t/kr. 3.100.

11. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med City Apartment A/S (cvr 14408487) som administrationsselskab 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 administrationsselskabet.

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

Tilknyttede virksomheder

I tilknyttede virksomheder indgår et interessentskab hvor selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige interessenter. Der er til realkreditinstitutter tinglyst pant på t/kr. 20.105 i interessentskabets investeringsejendom, med en bogført værdi på t/kr. 57.600.