

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

**Årsrapport for perioden**  
**01.01.2021-31.12.2021**

**Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling,**

den 10. juni 2022



---

**Rolf Stuhr Petersen**

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger:</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2-4
<b>Ledelsesberetning:</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. januar – 31. december 2021:</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7-12
Resultatopgørelse	13
Balance	14-15
Egenkapitalopgørelse	16
Noter	17-20

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 1. januar – 31. december 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 27. maj 2022

**Direktion**



Rolf Stuhr Petersen

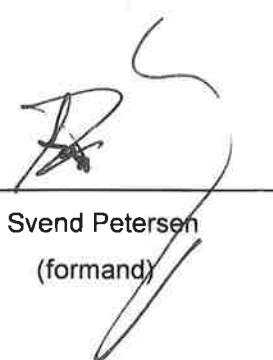
**Bestyrelse**



Rolf Stuhr Petersen



Bent Lindorf Andreasen



Svend Petersen  
(formand)

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

**Til kapitalejeren i Egesø ApS**

**Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Egesø ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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.

### Den uafhængige revisors revisionspåtegning

(fortsat)

#### **Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- 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.

**Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

(fortsat)

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.

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 10. juni 2022

**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 Andreasen
- 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. 14.385.001.

#### **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.

I henhold til årsregnskabslovens § 112, stk.1 er der ikke udarbejdet koncernregnskab. Årsregnskabet for Egesø ApS og tilknyttede virksomheder indgår i koncernregnskabet for City Apartment A/S, Frederiksberg, CVR nr. 14 40 84 87.

### **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.

### Anvendt regnskabspraksis

(fortsat)

#### **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 rentekomkostninger, 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.

### Anvendt regnskabspraksis

(fortsat)

#### **Nedskrivning på anlægsaktiver (fortsat)**

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.

#### **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".

#### **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.

### Anvendt regnskabspraksis

(fortsat)

#### **Finansielle anlægsaktiver (fortsat)**

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.

Nettoposkrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning 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.

#### **Tilgodehavender**

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

#### **Værdipapirer**

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

### Anvendt regnskabspraksis

(fortsat)

#### **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 udbytte 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. 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.

Anvendt regnskabspraksis

(fortsat)

**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 låneoptagelsestidspunktet 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.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2021

<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Nettoomsætning	323.213	391.403
Andre eksterne omkostninger	-111.918	-61.072
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-216.411	-215.999
<b>Bruttoresultat</b>	<b>-5.116</b>	<b>114.332</b>
2 Personaleomkostninger	0	0
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b>	<b>-5.116</b>	<b>114.332</b>
Værdireguleringer af investeringsejendomme	-600.000	100.000
<b>Driftsresultat</b>	<b>-605.116</b>	<b>214.332</b>
3 Resultat tilknyttede virksomheder	14.723.312	44.934.110
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	301.896
Andre finansielle indtægter	795.619	1.452.120
4 Øvrige finansielle omkostninger	-356.704	-253.250
<b>Resultat før skat</b>	<b>14.557.111</b>	<b>46.649.208</b>
5 Skat af ordinært resultat	-172.110	-1.506.583
<b>Årets resultat</b>	<b>14.385.001</b>	<b>45.142.625</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	14.723.312	44.934.110
Overført over/underskud	-338.311	208.515
Disponeret i alt	<u>14.385.001</u>	<u>45.142.625</u>

Balance pr. 31. december 2021

<u>Note</u>	<u>Aktiver</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
6	Investeringsejendomme	5.700.000	6.300.000
		<u>5.700.000</u>	<u>6.300.000</u>
	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		
	Andre tilgodehavender	6.674.642	5.183.606
7	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	120.607.450	105.889.894
		<u>127.282.092</u>	<u>111.073.500</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>132.982.092</u>	<u>117.373.500</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Andre tilgodehavender	967.799	919.744
		<u>967.799</u>	<u>919.744</u>
	<b>Værdipapirer</b>		
	Aktiebeholdning	156.750	138.188
	<b>Værdipapirer</b>	<u>156.750</u>	<u>138.188</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>956.047</u>	<u>1.180.118</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>2.080.596</u>	<u>2.238.050</u>
	<b>Aktiver i alt</b>	<u>135.062.688</u>	<u>119.611.550</u>



Balance pr. 31. december 2021

<u>Note</u>	<u>Passiver</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	<b><u>Egenkapital</u></b>		
	Virksomhedskapital	200.000	200.000
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	96.921.216	82.203.660
	Overført resultat	<u>24.677.027</u>	<u>25.015.338</u>
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>121.798.243</u>	<u>107.418.998</u>
	<b><u>Hensatte forpligtelser</u></b>		
8	Hensættelse til udskudt skat	<u>3.617.022</u>	<u>3.610.034</u>
		<u>3.617.022</u>	<u>3.610.034</u>
	<b><u>Gældsforpligtelser</u></b>		
	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
9	Gæld til realkreditinstitutter	206.152	206.152
9	Deposita	<u>151.004</u>	<u>64.154</u>
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<u>357.156</u>	<u>270.306</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
	Leverandører af varer- og tjenesteydelser	1.552	0
	Gæld tilknyttede virksomheder	9.074.093	7.774.117
	Selskabsskat	165.122	449.953
	Anden gæld	<u>49.500</u>	<u>88.142</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<u>9.290.267</u>	<u>8.312.212</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>9.647.423</u>	<u>8.582.518</u>
	<b>Passiver i alt</b>	<u>135.062.688</u>	<u>119.611.550</u>
1	Oplysninger om dagsværdi		
10	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
11	Eventualposter		

Egenkapitaloppgørelse

	<b>Virksomheds- kapital</b>	<b>Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdi metode</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2020	200.000	37.368.595	24.806.823	62.375.418
Kursregulering, tilknyttede virksomheder		-99.045		-99.045
Overført resultat	0	44.934.110	208.515	45.142.625
Egenkapital 1. januar 2021	200.000	82.203.660	25.015.338	107.418.998
Kursregulering, tilknyttede virksomheder		-5.756		-5.756
Overført resultat	0	14.723.312	-338.311	14.385.001
	200.000	96.921.216	24.677.027	121.798.243

## Noter

<u>1. Oplysninger om dagsværdi</u>	<u>Investerings- ejendomme</u>	<u>Finansielle aktier (Handelsbe- holdning)</u>
Dagsværdi 31.12.2021	5.700.000	7.695.392
Årets ændring af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	-600.000	18.563
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%	10.873.849	76.208.449
Kurland ApS	35,09%	2.900.946	29.114.298
Stockholmsgade 49 I/S	25,00%	948.517	15.284.702
		<u>14.723.312</u>	<u>120.607.449</u>

## 4. Øvrige finansielle omkostninger

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	349.209	244.830
Andre finansielle omkostninger	7.495	8.420
	<u>356.704</u>	<u>253.250</u>

## 5. Skat af årets resultat

Skat af årets skattepligtige indkomst	165.122	449.953
Forskydning i udskudt skat	6.988	1.056.630
	<u>172.110</u>	<u>1.506.583</u>

### Noter

#### 6. Investeringsejendomme

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Anskaffelsessum pr. 01.01.2021	3.990.886	3.990.886
Tilgang	0	0
Anskaffelsessum pr. 31.12.2021	3.990.886	3.990.886
Regulering til dagsværdi pr. 01.01.2021	2.309.114	2.209.114
Årets regulering til dagsværdi	-600.000	100.000
Regulering til dagsværdi 31.12.2021	1.709.114	2.309.114
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2021</b>	<b>5.700.000</b>	<b>6.300.000</b>

Den offentlige vurdering af selskabets ejendom andrager pr. 01.10.2021 kr. 9.520.000.

Ved beregning af ejendommenes markedsværdi (bogført værdi) er

i gennemsnit anvendt en afkastprocent på	8,00%
Den laveste afkastprocent udgør	8,00%
Den højeste afkastprocent udgør	8,00%

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 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 121.787 til t/kr. 121.319.

### 7. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

	2021	2020
<b>Anskaffelsessum</b>		
Anskaffelsessum pr. 01.01.2021	23.686.234	1.228.634
Tilgang	0	22.457.600
Anskaffelsessum pr. 31.12.2021	23.686.234	23.686.234
 <b>Opskrivning</b>		
Samlede opskrivninger pr. 01.01.2021	82.203.660	37.368.595
Årets resultat efter skat	14.723.312	44.934.110
Kursregulering kapitalinteresse udlandet	-5.756	-99.045
Samlede opskrivninger pr. 31.12.2021	96.921.216	82.203.660
 <b>Bogført værdi pr. 31.12.2021</b>	<b>120.607.450</b>	<b>105.889.894</b>
 <b><u>8. Hensættelse til udskudt skat</u></b>		
Hensat udskudt skat pr. 01.01.2021	3.610.034	2.553.404
Forskydning udskudt skat	6.988	1.056.630
	3.617.022	3.610.034
 <b><u>9. Langfristede gældsforpligtelser</u></b>		
Gæld til realkreditinstitutter	206.152	206.152
Deposita	151.004	64.154
	357.156	270.306
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	375.004	288.154

## 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 selskabets investeringsejendom, med en bogført værdi på t/kr. 5.700.

### 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 kildeskatte 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. 59.000.