

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

Årsrapport for perioden
01.01.-31.12.2020

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling,

den 26. maj 2021



Bent Andreassen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger:	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2-4
Ledelsesberetning:	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar – 31. december 2020:	
Anvendt regnskabspraksis	7-12
Resultatopgørelse	13
Balance	14-15
Egenkapitalopgørelse	16
Noter	17-20

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 01. januar – 31. december 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 12. maj 2021

Direktion



Bent Andreassen

Bestyrelse



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 2020, 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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.

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 26. maj 2021

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

(cvr. nr. 34 20 89 36)



Carsten Tiggermann 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:	Bent Andreasen
Bestyrelse:	Svend Petersen (formand)
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. 45.142.624.

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 2021 samt de forventede driftsomkostninger for 2021. 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 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 poster 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.

Nettoopskrivning 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 udbytter 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. 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 2020

<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Nettoomsætning	391.403	693.623
Andre eksterne omkostninger	-61.072	-31.695
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-215.999	-227.273
Værdireguleringer af investeringsejendomme	100.000	100.000
Bruttoresultat	214.332	534.655
2 Personaleomkostninger	0	0
Driftsresultat	214.332	534.655
3 Resultat tilknyttede virksomheder	44.934.110	3.111.155
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	301.896	580.570
Andre finansielle indtægter	1.452.120	867.762
4 Øvrige finansielle omkostninger	-253.250	-133.323
Resultat før skat	46.649.208	4.960.819
5 Skat af ordinært resultat	-1.506.584	-570.329
Årets resultat	45.142.624	4.390.490
Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	44.934.110	3.111.156
Overført over/underskud	208.514	1.279.334
Disponeret i alt	45.142.624	4.390.490

Balance pr. 31. december 2020

<u>Note</u>	<u>Aktiver</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	Materielle anlægsaktiver		
6	Investeringsejendomme	6.300.000	6.200.000
		<u>6.300.000</u>	<u>6.200.000</u>
	Finansielle anlægsaktiver		
	Andre tilgodehavender	5.183.606	6.972.136
7	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	105.889.894	38.597.229
		<u>111.073.500</u>	<u>45.569.365</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>117.373.500</u>	<u>51.769.365</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender tilknyttede virksomheder	0	15.094.809
	Andre tilgodehavender	919.744	1.160.739
		<u>919.744</u>	<u>16.255.548</u>
	Værdipapirer		
	Aktiebeholdning	138.188	101.750
	Værdipapirer	<u>138.188</u>	<u>101.750</u>
	Likvide beholdninger	<u>1.180.118</u>	<u>1.187.079</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>2.238.050</u>	<u>17.544.377</u>
	Aktiver i alt	<u><u>119.611.550</u></u>	<u><u>69.313.742</u></u>

Balance pr. 31. december 2020

<u>Note</u>	<u>Passiver</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	<u>Egenkapital</u>		
	Virksomhedskapital	200.000	200.000
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	82.203.660	37.368.595
	Overført resultat	25.015.337	24.806.823
	Egenkapital i alt	107.418.997	62.375.418
	<u>Hensatte forpligtelser</u>		
8	Hensættelse til udskudt skat	3.610.034	2.553.404
		<u>3.610.034</u>	<u>2.553.404</u>
	<u>Gældsforpligtelser</u>		
	Langfristede gældsforpligtelser		
9	Gæld til realkreditinstitutter	206.152	206.152
9	Deposita	64.154	165.350
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	270.306	371.502
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Gæld tilknyttede virksomheder	7.774.117	3.498.799
	Selskabsskat	449.953	448.699
	Anden gæld	88.142	65.920
	Kortfristede gældsforpligtelser	8.312.212	4.013.418
	Gældsforpligtelser i alt	8.582.518	4.384.920
	Passiver i alt	119.611.550	69.313.742
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 2019	200.000	34.249.292	23.527.489	57.976.781
Kursregulering, tilknyttede virksomheder		8.147		8.147
Overført resultat	0	3.111.156	1.279.334	4.390.490
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	208.514	45.142.624
	200.000	82.203.660	25.015.337	107.418.997

Noter

1. Oplysninger om dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>	<u>Finansielle aktier (Handelsbe- holdning)</u>
Dagsværdi 31.12.2020	6.300.000	6.041.794
Årets ændring af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	100.000	36.438
Årets ændring af dagsværdi indregnet på egenkapitalen	0	0

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%	38.373.610	65.334.600
Kurland ApS	35,09%	1.427.489	26.219.108
Stockholmsgade 49 I/S	25,00%	5.133.011	14.336.186
		<u>44.934.110</u>	<u>105.889.894</u>

4. Øvrige finansielle omkostninger

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	244.830	128.832
Andre finansielle omkostninger	8.420	4.491
	<u>253.250</u>	<u>133.323</u>

5. Skat af årets resultat

Skat af årets skattepligtige indkomst	449.953	448.699
Forskydning i udskudt skat	1.056.630	121.630
	<u>1.506.584</u>	<u>570.329</u>

Noter

<u>6. Investeringsejendomme</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Anskaffelsessum pr. 01.01.2020	3.990.886	3.990.886
Tilgang	0	0
Anskaffelsessum pr. 31.12.2020	<u>3.990.886</u>	<u>3.990.886</u>
Regulering til dagsværdi pr. 01.01.2020	2.209.114	2.109.114
Årets regulering til dagsværdi	100.000	100.000
Regulering til dagsværdi 31.12.2020	<u>2.309.114</u>	<u>2.209.114</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2020	<u><u>6.300.000</u></u>	<u><u>6.200.000</u></u>

Den offentlige vurdering af selskabets ejendom andrager pr. 01.10.2019 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 2021 samt de forventede driftsomkostninger for 2021. 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. 700. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende t/kr 107.419 til t/kr. 106.873.

7. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Anskaffelsessum		
Anskaffelsessum pr. 01.01.2020	1.228.634	1.228.634
Tilgang	<u>22.457.600</u>	<u>0</u>
Anskaffelsessum pr. 31.12.2020	<u>23.686.234</u>	<u>1.228.634</u>
 Opskrivning		
Samlede opskrivninger pr. 01.01.2020	37.368.595	34.249.293
Årets resultat efter skat	44.934.110	3.111.155
Kursregulering kapitalinteresse udlandet	<u>-99.045</u>	<u>8.147</u>
Samlede opskrivninger pr. 31.12.2020	<u>82.203.660</u>	<u>37.368.595</u>
 Bogført værdi pr. 31.12.2020	<u><u>105.889.894</u></u>	<u><u>38.597.229</u></u>
 8. Hensættelse til udskudt skat		
Hensat udskudt skat pr. 01.01.2020	2.553.404	2.431.774
Forskydning udskudt skat	<u>1.056.630</u>	<u>121.630</u>
	<u><u>3.610.034</u></u>	<u><u>2.553.404</u></u>
 9. Langfristede gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	206.152	206.152
Deposita	<u>64.154</u>	<u>165.350</u>
	<u><u>270.306</u></u>	<u><u>371.502</u></u>
 Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u><u>288.154</u></u>	<u><u>389.350</u></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 selskabets investeringsejendom, med en bogført værdi på t/kr. 6.300.

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. 56.700.