

# **Ejendomsselskabet af 8. Marts 1992 ApS**

Ny Vestergade 17 1, 1471 København K  
CVR-nr. 15 50 52 73

## **Årsrapport for regnskabsåret 01.07.22 - 30.06.23**

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 28.12.23

Martin Lauge Faurschou Erlund  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 17

---

---

**Selskabet**

---

Ejendomsselskabet af 8. Marts 1992 ApS  
c/o Advokat Michael Nathan  
Ny Vestergade 17 1  
1471 København K  
Telefon: 36 46 11 11  
Hjemsted: Vanløse  
CVR-nr.: 15 50 52 73  
Regnskabsår: 01.07 - 30.06

---

**Direktion**

---

Martin Lauge Faurschou Erlund  
Emanuel Rytter

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.22 - 30.06.23 for Ejendomsselskabet af 8. Marts 1992 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og vi erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.23 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.22 - 30.06.23.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vanløse, den 28. december 2023

**Direktionen**

Martin Lauge Faurschou Erlund

Emanuel Rytter

## Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

### Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet af 8. Marts 1992 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 8. Marts 1992 ApS for regnskabsåret 01.07.22 - 30.06.23 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Søborg, den 28. december 2023

#### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Joan Christensen

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne32741

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets vigtigste forretningsområde er at drive udlejning af fast ejendom.

Selskabets ejendomsinvesteringer

Det er ledelsens vurdering, at der på det københavnske ejendomsmarked er en god stabilitet understøttet af den demografiske udvikling i København. Selskabets ejendomme er attraktivt beliggende med en god opdeling, der sikrer en stabil udlejning. Naturligvis må det anerkendes, at rentestigningen, der er indtruffet i regnskabsåret, har som resultat, at værdiansættelsen af ejendommene må ske til et højere forrentningskrav. Dette har medført en negativ dagsværdiregulering.

Den årlige vurdering af ejendommene sker med udgangspunkt i lejeniveau, beliggenhed og vedligeholdelsesstand, samt en fastsættelse af kapitaliseringsfaktor. Ledelsen tilstræber hermed en dagsværdi, som vurderes at være realistisk og rimelig.

Den konkrete dagsværdi er målt ud fra en kapitaliseringsfaktor på 5,5 %. Ved en ændring på +/- 0,5% vil ejendomsværdierne ændres med anslået +/- t.DKK. 550.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.07.22 - 30.06.23 udviser et resultat på DKK -906.977 mod DKK 206.494 for tiden 01.07.21 - 30.06.22. Balancen viser en egenkapital på DKK 2.356.782.

Ledelsen finder årets resultat som forventet.

### **Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

## Resultatopgørelse

Note	2022/23 DKK	2021/22 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>275.270</b>	<b>195.450</b>
<b>Resultat før dagsværdireguleringer</b>	<b>275.270</b>	<b>195.450</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-1.400.000	100.000
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>-1.124.730</b>	<b>295.450</b>
Finansielle indtægter	0	39.000
1 Finansielle omkostninger	-38.027	-63.201
<b>Resultat før skat</b>	<b>-1.162.757</b>	<b>271.249</b>
2 Skat af årets resultat	255.780	-64.755
<b>Årets resultat</b>	<b>-906.977</b>	<b>206.494</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Ekstraordinært udbytte i regnskabsåret	0	2.000.000
Overført resultat	-906.977	-1.793.506
<b>I alt</b>	<b>-906.977</b>	<b>206.494</b>

<b>AKTIVER</b>		30.06.23	30.06.22
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	5.500.000	6.900.000
3	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>5.500.000</b>	<b>6.900.000</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>5.500.000</b>	<b>6.900.000</b>
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	232.995	700.000
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>232.995</b>	<b>700.000</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>207.014</b>	<b>649.726</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>440.009</b>	<b>1.349.726</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>5.940.009</b>	<b>8.249.726</b>



<b>PASSIVER</b>		30.06.23	30.06.22
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	80.000	80.000
	Reserve for udlån og sikkerhedsstillelse	232.995	700.000
	Overført resultat	2.043.787	2.483.759
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>2.356.782</b>	<b>3.263.759</b>
	Hensættelser til udskudt skat	846.698	1.114.974
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>846.698</b>	<b>1.114.974</b>
4	Gæld til realkreditinstitutter	2.325.391	2.469.307
4	Deposita	213.334	207.928
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.538.725</b>	<b>2.677.235</b>
4	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	143.916	143.199
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	37.000	37.000
	Selskabsskat	15.665	563.331
	Anden gæld	1.223	450.228
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>197.804</b>	<b>1.193.758</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.736.529</b>	<b>3.870.993</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>5.940.009</b>	<b>8.249.726</b>

5 Oplysninger om dagsværdi

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Selskabskapital	Reserve for udlån og sikkerhedsstillelse	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse for 01.07.22 - 30.06.23			
Saldo pr. 01.07.22	80.000	700.000	2.483.759
Overførsler til/fra andre reserver	0	-467.005	467.005
Forslag til resultatdisponering	0	0	-906.977
Saldo pr. 30.06.23	80.000	232.995	2.043.787

	2022/23 DKK	2021/22 DKK
--	----------------	----------------

### 1. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger i øvrigt	38.027	63.201
I alt	38.027	63.201

### 2. Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	12.496	3.036
Årets regulering af udskudt skat	-268.276	61.719
I alt	-255.780	64.755

### 3. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.07.22	3.680.548
Kostpris pr. 30.06.23	3.680.548
Dagsværdireguleringer pr. 01.07.22	3.219.452
Dagsværdireguleringer i året	-1.400.000
Dagsværdireguleringer pr. 30.06.23	1.819.452
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.23	5.500.000

**4. Langfristede gældsforpligtelser**

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.06.23	Gæld i alt 30.06.22
Gæld til realkreditinstitutter	143.916	1.742.481	2.469.307	2.612.506
Deposita	0	0	213.334	207.928
I alt	143.916	1.742.481	2.682.641	2.820.434

**5. Oplysninger om dagsværdi**

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	I alt
Dagsværdi pr. 30.06.23	5.500.000	5.500.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	-1.400.000	-1.400.000

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet nettoleje og en afkastprocent på 5,5 %. Afkastprocenten er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Ejendommene er enten fuldt udlejet eller sat til salg. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Ejendomme under salg værdiansættes til forventet salgsprovenu.

Der har ikke været anvendt eksternt vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

## 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 2.469 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 5.500.

## 7. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### 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 og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt. Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

## 7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Af- og nedskrivninger

Investeringsjendomme afskrives ikke.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

### Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

### Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

## 7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### BALANCE

#### Materielle anlægsaktiver

##### *Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

#### Egenkapital

Et beløb svarende til lån, sikkerhedsstillelse og anden økonomisk bistand omfattet af selskabslovens regler for lovlig selvfinansiering, som selskabet har ydet til kapitalejere og ledelse, indregnes under egenkapitalen i reserve for udlån og sikkerhedsstillelse. Reserven formindskes eller opløses, i det omfang lånet, sikkerhedsstillelsen eller anden økonomisk bistand nedbringes eller bringes til ophør.



## 7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

### Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.