

**Kavi Invest A/S**  
**Vesterbrogade 33, 1620 København**

---

**Årsrapport for**  
**2022**

---

**CVR-nr. 19 50 47 19**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 7. juni 2023.

---

**Claus Barrett Christiansen**  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

Side

**Påtegninger**

- 1 Ledelsespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors revisionspåtegning

**Ledelsesberetning**

- 5 Selskabsoplysninger
- 6 Ledelsesberetning

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022**

- 7 Anvendt regnskabspraksis
- 13 Resultatopgørelse
- 14 Balance
- 16 Egenkapitalopgørelse
- 17 Noter

## Ledespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2022 for Kavi Invest A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores 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 vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 7. juni 2023

### Direktion

Henriette Lassen Jordan

### Bestyrelse

Claus Barrett  
Formand

Bo Rygaard

Michael Lassen Jordan

Kathrin Susanna Gimmel

Signe Malene Lopdrup

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til aktionærerne i Kavi Invest A/S

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Kavi Invest A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 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 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 revisorers 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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

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

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

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

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

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

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

København, den 7. juni 2023

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Leif Tomasson  
statsautoriseret revisor  
mne25346

Chris Winther Bjørholm Dyhr  
statsautoriseret revisor  
mne34473

## Selskabsoplysninger

---

|                         |                                                                                                                 |
|-------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Selskabet</b>        | Kavi Invest A/S<br>Vesterbrogade 33<br>1620 København                                                           |
|                         | CVR-nr.: 19 50 47 19                                                                                            |
|                         | Stiftet: 3. december 1942                                                                                       |
|                         | Hjemsted: København                                                                                             |
|                         | Regnskabsår: 1. januar 2022 - 31. december 2022<br>35. regnskabsår                                              |
| <b>Bestyrelse</b>       | Claus Barrett, Formand<br>Bo Rygaard<br>Michael Lassen Jordan<br>Kathrin Susanna Gimmel<br>Signe Malene Lopdrup |
| <b>Direktion</b>        | Henriette Lassen Jordan                                                                                         |
| <b>Revision</b>         | Martinsen<br>Statsautoriseret Revisionspartnerselskab<br>Øster Allé 42<br>2100 København Ø                      |
| <b>Modervirksomhed</b>  | Ejendomsaktieselskabet Vest                                                                                     |
| <b>Dattervirksomhed</b> | Vesterbrogade 62-64 Invest ApS, København                                                                       |

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet består af administration og udlejning af selskabets ejendomme.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets nettoomsætning udgør 40.758 t.kr. mod 40.959 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 24.979 t.kr. mod 35.515 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

I forbindelse med aflæggelsen af regnskabet er ejendommene blevet vurderet, hvilket i år har medført en positiv værdiregulering på 18.800 t.kr. Værdien af selskabets ejendomme er herefter medtaget til en værdi på 835.300 t.kr.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Kavi Invest A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

### 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 samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

#### Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

#### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder driftstabs- og konflikterstatninger samt modtagne lønrefusioner. Erstatninger indregnes, når det er overvejende sandsynligt, at virksomheden vil modtage erstatningen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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.

### Afskrivninger

Afskrivninger indeholder årets afskrivninger samt fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Indtægter af kapitalandel i tilknyttet virksomhed

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af den tilknyttede virksomheds resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.

### 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 i egenkapitalen.

Moderselskabet og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte 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

---

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

|                                         | Brugstid | Restværdi |
|-----------------------------------------|----------|-----------|
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 3-5 år   | 0-20 %    |

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

#### Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. 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 ejendomme”.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle anlægsaktiver

#### Kapitalandel i tilknyttet virksomhed

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed indregnes og måles efter den indre værdis metode. Indre værdis metode anvendes som en konsolideringsmetode.

I balancen indregnes kapitalandel i tilknyttet virksomhed til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter moderselskabets 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.

Koncerngoodwill afskrives over den vurderede økonomiske levetid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Koncerngoodwill afskrives lineært over afskrivningsperioden, der udgør 5-20 år. Afskrivningsperioden er fastlagt ud fra en vurdering af, at der er tale om strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og langsigtet indtjeningsprofil.

For væsentlige aktiver og forpligtelser der er indregnet i tilknyttet virksomhed men ikke findes i moderselskabet er følgende regnskabspraksis anvendt:

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed 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 moderselskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandel i tilknyttet virksomhed overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytte fra tilknyttet virksomhed, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttet virksomhed.

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

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, sammenlægningsmetoden eller bogført værdi metoden, jf. beskrivelse ovenfor under Virksomhedssammenslutninger.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### 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 den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

#### 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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder” eller ”Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Kavi Invest A/S forholdsmæssigt over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter 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 nettorealisationsværdi.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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.

### 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 realkreditinstitut og kreditinstitutter 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.

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| <u>Note</u>                                                | <u>2022</u><br>t.kr. | <u>2021</u><br>t.kr. |
|------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Nettoomsætning                                             | 40.758               | 40.959               |
| Andre driftsindtægter                                      | 50                   | 0                    |
| Andre eksterne omkostninger                                | -3.987               | -4.504               |
| Omkostninger vedrørende investeringsejendomme              | -22.083              | -33.372              |
| 2 Værdiregulering af investeringsejendomme                 | 25.700               | 46.255               |
| <b>Bruttoresultat</b>                                      | <b>40.438</b>        | <b>49.338</b>        |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver          | -22                  | -44                  |
| <b>Driftsresultat</b>                                      | <b>40.416</b>        | <b>49.294</b>        |
| Indtægt af kapitalandel i tilknyttet virksomhed            | 649                  | 0                    |
| Andre finansielle indtægter fra tilknyttet virksomhed      | 0                    | 77                   |
| Andre finansielle indtægter                                | 4.933                | 5.879                |
| Øvrige finansielle omkostninger                            | -15.737              | -615                 |
| <b>Resultat før skat</b>                                   | <b>30.261</b>        | <b>54.635</b>        |
| 3 Skat af årets resultat                                   | -5.282               | -19.120              |
| <b>Årets resultat</b>                                      | <b>24.979</b>        | <b>35.515</b>        |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b>                    |                      |                      |
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode | 649                  | 0                    |
| Udbytte for regnskabsåret                                  | 13.000               | 13.000               |
| Overføres til overført resultat                            | 11.330               | 22.515               |
| <b>Disponeret i alt</b>                                    | <b>24.979</b>        | <b>35.515</b>        |

**Balance 31. december**

| <b>Aktiver</b>           |                                              | 2022                    | 2021                  |
|--------------------------|----------------------------------------------|-------------------------|-----------------------|
| <u>Note</u>              |                                              | <u>t.kr.</u>            | <u>t.kr.</u>          |
| <b>Anlægsaktiver</b>     |                                              |                         |                       |
| 4                        | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar      | 0                       | 23                    |
| 5                        | Investeringsejendomme                        | 842.200                 | 816.500               |
|                          | Materielle anlægsaktiver i alt               | <u>842.200</u>          | <u>816.523</u>        |
| 6                        | Kapitalandel i tilknyttet virksomhed         | 160.164                 | 0                     |
|                          | Finansielle anlægsaktiver i alt              | <u>160.164</u>          | <u>0</u>              |
|                          | <b>Anlægsaktiver i alt</b>                   | <b><u>1.002.364</u></b> | <b><u>816.523</u></b> |
| <b>Omsætningsaktiver</b> |                                              |                         |                       |
|                          | Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 6.701                   | 3.951                 |
|                          | Andre tilgodehavender                        | 694                     | 366                   |
|                          | Periodeafgrænsningsposter                    | 703                     | 714                   |
|                          | Tilgodehavender i alt                        | <u>8.098</u>            | <u>5.031</u>          |
|                          | Andre værdipapirer og kapitalandele          | 0                       | 86.243                |
|                          | Værdipapirer i alt                           | <u>0</u>                | <u>86.243</u>         |
|                          | Likvide beholdninger                         | <u>1.760</u>            | <u>15.920</u>         |
|                          | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>               | <b><u>9.858</u></b>     | <b><u>107.194</u></b> |
|                          | <b>Aktiver i alt</b>                         | <b><u>1.012.222</u></b> | <b><u>923.717</u></b> |



**Balance 31. december**

| <b>Passiver</b>               |                                                            | 2022             | 2021           |
|-------------------------------|------------------------------------------------------------|------------------|----------------|
| Note                          |                                                            | t.kr.            | t.kr.          |
| <b>Egenkapital</b>            |                                                            |                  |                |
| 7                             | Virksomhedskapital                                         | 64.063           | 64.063         |
|                               | Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode | 649              | 0              |
|                               | Overført resultat                                          | 612.650          | 601.321        |
|                               | Foreslået udbytte for regnskabsåret                        | 13.000           | 13.000         |
|                               | <b>Egenkapital i alt</b>                                   | <b>690.362</b>   | <b>678.384</b> |
| <b>Hensatte forpligtelser</b> |                                                            |                  |                |
| 8                             | Hensættelser til udskudt skat                              | 154.982          | 150.882        |
|                               | <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>                        | <b>154.982</b>   | <b>150.882</b> |
| <b>Gældsforpligtelser</b>     |                                                            |                  |                |
| 9                             | Gæld til realkreditinstitutter                             | 136.862          | 57.093         |
|                               | Deposita                                                   | 20.805           | 19.269         |
|                               | Langfristede gældsforpligtelser i alt                      | 157.667          | 76.362         |
|                               | Kortfristet del af langfristet gæld                        | 839              | 1.156          |
|                               | Leverandører af varer og tjenesteydelser                   | 529              | 708            |
|                               | Gæld til tilknyttede virksomheder                          | 0                | 4.541          |
|                               | Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder          | 445              | 3.844          |
|                               | Anden gæld                                                 | 7.398            | 7.840          |
|                               | Kortfristede gældsforpligtelser i alt                      | 9.211            | 18.089         |
|                               | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                            | <b>166.878</b>   | <b>94.451</b>  |
|                               | <b>Passiver i alt</b>                                      | <b>1.012.222</b> | <b>923.717</b> |
| 1                             | Oplysninger om dagsværdi                                   |                  |                |
| 10                            | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser                      |                  |                |
| 11                            | Eventualposter                                             |                  |                |
| 12                            | Nærtstående parter                                         |                  |                |

## Egenkapitalopgørelse

---

|                  | Virksomhedskapital<br>t.kr. | Reserve for nettoop-<br>skrivning efter den<br>indre værdis metode<br>t.kr. | Overført resultat<br>t.kr. | Foreslået udbytte for<br>regnskabsåret<br>t.kr. | I alt<br>t.kr. |
|------------------|-----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|----------------------------|-------------------------------------------------|----------------|
| Egenkapital 1.   |                             |                                                                             |                            |                                                 |                |
| januar 2021      | 64.063                      | 0                                                                           | 578.806                    | 13.000                                          | 655.869        |
| Udloddet udbytte | 0                           | 0                                                                           | 0                          | -13.000                                         | -13.000        |
| Resultatandel    | 0                           | 0                                                                           | 22.515                     | 13.000                                          | 35.515         |
| Egenkapital 1.   |                             |                                                                             |                            |                                                 |                |
| januar 2022      | 64.063                      | 0                                                                           | 601.321                    | 13.000                                          | 678.384        |
| Udloddet udbytte | 0                           | 0                                                                           | 0                          | -13.000                                         | -13.000        |
| Resultatandel    | 0                           | 649                                                                         | 11.329                     | 13.000                                          | 24.978         |
|                  | <b>64.063</b>               | <b>649</b>                                                                  | <b>612.650</b>             | <b>13.000</b>                                   | <b>690.362</b> |

## Noter

---

### 1. Oplysninger om dagsværdi

|                  |  | Andre<br>børsnoterede<br>værdipapirer<br>t.kr. |
|------------------|--|------------------------------------------------|
|                  |  | <u>0</u>                                       |
| Dagsværdi ultimo |  |                                                |

|                                                    | 2022<br>t.kr.        | 2021<br>t.kr.        |
|----------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
|                                                    | <u>25.700</u>        | <u>46.255</u>        |
| <b>2. Værdiregulering af investeringsejendomme</b> |                      |                      |
| Værdiregulering som følge af ændret afkastkrav     | <u>25.700</u>        | <u>46.255</u>        |
|                                                    | <u><b>25.700</b></u> | <u><b>46.255</b></u> |

### 3. Skat af årets resultat

|                                  |                     |                      |
|----------------------------------|---------------------|----------------------|
| Skat af årets resultat           | 1.182               | 4.325                |
| Årets regulering af udskudt skat | <u>4.100</u>        | <u>14.795</u>        |
|                                  | <u><b>5.282</b></u> | <u><b>19.120</b></u> |

### 4. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

|                                     |                    |                    |
|-------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Kostpris primo                      | <u>221</u>         | <u>221</u>         |
| <b>Kostpris ultimo</b>              | <u><b>221</b></u>  | <u><b>221</b></u>  |
| Afskrivninger primo                 | -198               | -154               |
| Årets afskrivninger                 | <u>-23</u>         | <u>-44</u>         |
| <b>Afskrivninger ultimo</b>         | <u><b>-221</b></u> | <u><b>-198</b></u> |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b> | <u><b>0</b></u>    | <u><b>23</b></u>   |

## Noter

|                                             | 31/12 2022<br>t.kr. | 31/12 2021<br>t.kr. |
|---------------------------------------------|---------------------|---------------------|
| <b>5. Investeringsejendomme</b>             |                     |                     |
| Kostpris primo                              | 66.473              | 82.819              |
| Afgang i årets løb                          | 0                   | -16.346             |
| <b>Kostpris ultimo</b>                      | <b>66.473</b>       | <b>66.473</b>       |
| Regulering til dagsværdi primo              | 750.027             | 701.626             |
| Årets regulering til dagsværdi              | 25.700              | 46.255              |
| Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver | 0                   | 2.146               |
| <b>Regulering til dagsværdi ultimo</b>      | <b>775.727</b>      | <b>750.027</b>      |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>         | <b>842.200</b>      | <b>816.500</b>      |

Selskabets ejendomme er beliggende i hovedstadsområdet. Væsentligste ejendom ligger i indre København. Ejendommen er udlejet til en blanding af kontor og butikker. Selskabets øvrige ejendomme er udlejet enten som domicil ejendomme eller til boligformål.

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

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 anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

|                                    |       |
|------------------------------------|-------|
| Vægtet gennemsnitlig afkastprocent | 4,06% |
| Højeste afkastprocent              | 6,50% |
| Laveste afkastprocent              | 1,75% |

I forhold til sidste år er det et forøget afkastkrav på ca. 0,25% point

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.

## Noter

---

### 5. Investeringsejendomme (fortsat)

En forøgelse af afkastkravet med 0,5 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendomme reduceres med 107.594 t.kr.. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 690 t.kr. til 606.606 t.kr.

### 6. Kapitalandel i tilknyttet virksomhed

|                                     |                |          |
|-------------------------------------|----------------|----------|
| Tilgang i årets løb                 | 159.515        | 0        |
| <b>Kostpris ultimo</b>              | <b>159.515</b> | <b>0</b> |
| Årets resultat                      | 649            | 0        |
| <b>Opskrivninger ultimo</b>         | <b>649</b>     | <b>0</b> |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b> | <b>160.164</b> | <b>0</b> |

#### Tilknyttet virksomhed:

|                                | Hjemsted  | Ejerandel |
|--------------------------------|-----------|-----------|
| Vesterbrogade 62-64 Invest ApS | København | 100 %     |

### 7. Virksomhedskapital

Aktiekapitalen består af 64.062.500 aktier á 1 kr.

Kapitalen er ikke opdelt i klasser.

|                                         | 31/12 2022<br>t.kr. | 31/12 2021<br>t.kr. |
|-----------------------------------------|---------------------|---------------------|
| <b>8. Hensættelser til udskudt skat</b> |                     |                     |
| Hensættelser til udskudt skat primo     | 150.882             | 97.126              |
| Udskudt skat af årets resultat          | 4.100               | 53.756              |
|                                         | <b>154.982</b>      | <b>150.882</b>      |
| Udskudt skat påhviler følgende poster:  |                     |                     |
| Materielle anlægsaktiver                | 156.470             | 152.362             |
| Hensættelser                            | -1.488              | -1.480              |
|                                         | <b>154.982</b>      | <b>150.882</b>      |

## Noter

---

|                                             | 31/12 2022<br>t.kr. | 31/12 2021<br>t.kr. |
|---------------------------------------------|---------------------|---------------------|
| <b>9. Gæld til realkreditinstitutter</b>    |                     |                     |
| Gæld til realkreditinstitutter i alt        | 137.701             | 58.249              |
| Heraf forfalder inden for 1 år              | -839                | -1.156              |
|                                             | <u>136.862</u>      | <u>57.093</u>       |
| <br>Andel af gæld, der forfalder efter 5 år | <br><u>132.844</u>  | <br><u>50.953</u>   |

### 10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 137.701 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 842.200 t.kr.

### 11. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Ejendomsaktieselskabet Vest, CVR-nr. 10044901, som administrationselskab og hæfter forholdsmæssigt for skattekrav i sambeskatningen.

Selskabet hæfter forholdsmæssigt for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Hæftelserne udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af det ultimative moderselskab.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.

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

### 12. Nærtstående parter

#### Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernregnskabet for Margot & Thorvald Dreyers Fond, Vesterbrogade 34, 3., 1620 København V.