

# **Ejendomspartnerselskabet C.F. Richsvej 99-101**

c/o DEAS A/S  
Dirch Passers Alle 76  
2000 Frederiksberg

CVR-nr. 19716414

## **Årsrapport for 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 10. februar 2023

---

Karina Brinch Jørgensen  
Dirigent

## **Ejendomspartnerselskabet C.F. Richsvej 99-101**

### **Indholdsfortegnelse**

Virksomhedsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Anvendt regnskabspraksis	12
Noter	14

## **Ejendomspartnerselskabet C.F. Richsvej 99-101**

### **Virksomhedsoplysninger**

<b>Virksomheden</b>	Ejendomspartnerselskabet C.F. Richsvej 99-101 c/o DEAS A/S Dirch Passers Alle 76 2000 Frederiksberg
Telefon	70302020
CVR-nr.	19716414
Stiftelsesdato	24. januar 1928
Hjemsted	Frederiksberg
Regnskabsår	1. januar 2022 - 31. december 2022
<b>Bestyrelse</b>	Michael Hansen Morten Østrup Møller Lars Blaabjerg Christensen
<b>Direktion</b>	Karina Brinch Jørgensen, Direktør
<b>Revisor</b>	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 36 2000 Frederiksberg CVR-nr. 30700228

## **Ejendomspartnerselskabet C.F. Richsvej 99-101**

### **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 for Ejendomspartnerselskabet C.F. Richsvej 99-101.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med 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 2022 - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 10. februar 2023

### **Direktion**

Karina Brinch Jørgensen  
Direktør

### **Bestyrelse**

Michael Hansen  
Formand

Morten Østrup Møller

Lars Blaabjerg Christensen

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

### **Til kapitalejerne i Ejendomspartnerselskabet C.F. Richsvej 99-101**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomspartnerselskabet C.F. Richsvej 99-101 for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis, 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 2022 - 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **Uafhængighed**

Vi er uafhængige af virksomheden i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

#### **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 virksomhedens 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 virksomheden, 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 regnskabsbrugere 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.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

- \* 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.

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.

Frederiksberg, den 10. februar 2023

**EY**

**Godkendt Revisionspartnerselskab**

CVR-nr. 30700228

Allan Lunde Pedersen  
Statsautoriseret revisor  
mne34495

## **Ejendomspartnerselskabet C.F. Richsvej 99-101**

### **Ledelsesberetning**

#### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet er at eje og administrere fast ejendom. Selskabets hensigt er at opretholde ejendommens værdi gennem løbende vedligeholdelse.

#### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 udviser et resultat på kr. -31.125.845, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en balancesum på kr. 279.571.598, og en egenkapital på kr. 246.412.889.

#### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Investeringsejendomme udgør cirka 99% af selskabets samlede aktiver. Afkastkravet, som er anvendt ved måling af ejendommens værdi, er fastsat med vægt på lejeværdi, stand, beliggenhed og udviklingspotentiale samt det generelle lejeniveau. Det er selskabets vurdering, at værdiansættelsen af investeringsejendommen pr. 31. december 2022 udtrykker dagsværdien af investeringsejendommen i den nuværende markedssituation.

#### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## Ejendomspartnerselskabet C.F. Richsvej 99-101

### Resultatopgørelse

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Lejeindtægter		8.592.177	7.893.882
Andre eksterne omkostninger	1	-14.762.582	-10.249.690
<b>Bruttotab</b>		<b>-6.170.405</b>	<b>-2.355.808</b>
Værdiregulering af ejendom		-24.256.915	51.970.869
<b>Driftsresultat</b>		<b>-30.427.320</b>	<b>49.615.061</b>
Finansielle indtægter	2	1.390	1.563
Finansielle omkostninger	3	-699.915	-559.571
<b>Årets resultat</b>		<b>-31.125.845</b>	<b>49.057.053</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-31.125.845	49.057.053
<b>Resultatdisponering</b>		<b>-31.125.845</b>	<b>49.057.053</b>



## Ejendomspartnerselskabet C.F. Richsvej 99-101

### Balance

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	4	277.547.469	301.213.288
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>277.547.469</b>	<b>301.213.288</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>277.547.469</b>	<b>301.213.288</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		4.001	0
Andre tilgodehavender		1.684.623	180.382
Periodeafgrænsningsposter		106.169	84.648
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.794.793</b>	<b>265.030</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>229.336</b>	<b>284.796</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>2.024.129</b>	<b>549.826</b>
<b>Aktiver</b>		<b>279.571.598</b>	<b>301.763.114</b>

## Ejendomspartnerselskabet C.F. Richsvej 99-101

### Balance

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		600.000	600.000
Overført resultat		245.812.889	276.938.734
<b>Egenkapital</b>		<b>246.412.889</b>	<b>277.538.734</b>
Indvendig vedligeholdelse		2.852.178	2.847.888
Deposita		1.858.172	1.623.162
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>4.710.350</b>	<b>4.471.050</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	33.600
Gæld til tilknyttede virksomheder		26.192.234	17.001.648
Anden gæld		975.750	1.472.704
Periodeafgrænsningsposter		1.280.375	1.245.378
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>28.448.359</b>	<b>19.753.330</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>33.158.709</b>	<b>24.224.380</b>
<b>Passiver</b>		<b>279.571.598</b>	<b>301.763.114</b>
Eventualforpligtelser og panthæftelser	5		
Nærtstående parter	6		

## Ejendomspartnerselskabet C.F. Richsvej 99-101

### Egenkapitalopgørelse

	<b>Virksomheds kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2022	600.000	276.938.734	277.538.734
Årets resultat	0	-31.125.845	-31.125.845
<b>Egenkapital 31. december 2022</b>	<b>600.000</b>	<b>245.812.889</b>	<b>246.412.889</b>

Der har ikke de seneste 5 år været bevægelser på virksomhedskapitalen

## **Ejendomspartnerselskabet C.F. Richsvej 99-101**

### **Anvendt regnskabspraksis**

#### **Generelt**

Årsrapporten for Ejendomspartnerselskabet C.F. Richsvej 99-101 for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

#### **Generelt om indregning og måling**

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

#### **Lejeindtægter**

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i overensstemmelse med periodiseringsprincippet uanset betalingstidspunkt.

#### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift og administration af selskabet.

#### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger.

#### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, som omfatter anskaffelsesværdien tillagt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende efter den DCF-baserede værdiansættelsesmetode til opgørelse af dagsværdien.

Dagsværdien er beregnet på baggrund af den DCF-baserede værdiansættelsesmetode. Der foretages dagsværdiberegning for den enkelte ejendom på baggrund af ledelsesgodkendt budget, herunder 18-årige drifts- og vedligeholdelsesbudgetter.

Dagsværdiberegningen af investeringsejendomme efter DCF-modellen tager udgangspunkt i opgørelse af den enkelte periodes nettopengestrøm i en 18-årig budgetperiode, som herefter tilbagediskonteres samt af terminalværdien, hvor den forventede og normaliserede langsigtede indtjening er fastlagt og værdiansættes efter den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Afkastkravet er fastlagt ud fra markedsforholdene for de enkelte ejendomme med vægt på lejeværdi, beliggenhed, adgangsforhold til infrastruktur, kontraktforhold, lejersammensætning, gennulejningsmuligheder, alder, vedligeholdelsesstand samt det generelle renteniveau.

Diskonteringsfaktoren, som anvendes til beregning af nutidsværdien, er afkastprocenten for den enkelte ejendom tillagt en korrektion for den langsigtede inflation.

## **Ejendomspartnerselskabet C.F. Richsvej 99-101**

### **Anvendt regnskabspraksis**

Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af forventede tab, baseret på en individuel vurdering.

#### **Periodeafgrænsningsposter, aktiver**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### **Likvide beholdninger**

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

#### **Indvendig vedligeholdelse**

I posten indgår gældsforpligtelser vedrørende indvendig vedligeholdelse af investeringsejendomme. Forpligtelsen indregnes når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer. Indregningen er foretaget på basis af lejelovens bestemmelser og måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

#### **Deposita**

Deposita vedrører mellemværende med lejere og måles til dagsværdi.

#### **Selskabsskat**

Selskabet er et partnerselskab og er derfor skattemæssigt transparent. Der er derfor ikke resultatført skat af årets resultat eller afsat udskudt skat.

#### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser som omfatter leverandørgæld, anden gæld, periodeafgrænsningsposter herunder deposita og forudbetalt leje, samt gæld til tilknyttede virksomheder, indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

## Ejendomspartnerselskabet C.F. Richsvej 99-101

### Noter

#### 1. Andre eksterne omkostninger

Som et led i administrationen af ejendommen er der i regnskabsåret afholdt kr. 392.176 til viceværter m.fl.

Der er ingen ansatte i selskabet.

Der har i året ikke været udgifter til vederlag til bestyrelsen og direktion.

	2022	2021
<b>2. Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter, andet	1.390	1.563
	<b>1.390</b>	<b>1.563</b>
<b>3. Finansielle omkostninger</b>		
Renteudgifter, bank	6.330	5.420
Renteudgifter, tilknyttede virksomheder	690.585	551.151
Renteudgifter, andet	3.000	3.000
	<b>699.915</b>	<b>559.571</b>
<b>4. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	37.568.673	33.379.636
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	591.096	4.189.037
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>38.159.769</b>	<b>37.568.673</b>
Dagsværdireguleringer primo	263.644.615	211.673.746
Årets værdireguleringer	-24.256.915	51.970.869
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>239.387.700</b>	<b>263.644.615</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>277.547.469</b>	<b>301.213.288</b>

Selskabet ejer ejendommen C. F. Richsvej 99-101 beliggende på Frederiksberg. Ejendommens antal kvadratmeter er 11.959 som omfatter 74 beboelseslejemål, 14 erhvervslejemål samt 46 øvrige lejemål.

Selskabets ejendom er 96% udlejet pr. 31. december 2022.

Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi på balancedagen.

Dagsværdien er beregnet på baggrund af den DCF baserede værdiansættelsesmetode. Der foretages dagsværdiberegning for den enkelte ejendom på baggrund af ledelsesgodkendt budget, herunder 18-årige drifts- og vedligeholdelsesbudgetter samt terminalåret.

Dagsværdi beregningen af investeringsejendomme efter DCF-modellen tager udgangspunkt i opgørelse af den enkelte periodes nettopengestrøm i en 18-årig budgetperiode, som herefter tilbagediskonteres samt af terminalværdien, hvor den forventede og normaliserede langsigtede indtjening er fastlagt og værdiansættes efter den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Selskabets ledelse har fastlagt afkastkravet ud fra markedsforholdene for de enkelte ejendomme med vægt på lejeværdi, beliggenhed, adgangsforhold til infrastruktur, kontraktforhold, lejersammensætning, genudlejningsmuligheder, alder, vedligeholdelsesstand samt det generelle renteniveau.

Diskonteringsfaktoren som anvendes til beregningen af nutidsværdien, er afkastprocenten for den enkelte ejendom tillagt 2 % som korrektion for den langsigtede inflation. En forøgelse af diskonteringsfaktoren med 0,25 % point vil reducere den samlede dagsværdi med t.kr. 23.671.

Dette resulterer i et gennemsnitligt afkastkrav på 3,50% ultimo 2022 mod 3,34% ultimo 2021. Den gennemsnitlige værdi af ejendommene udgør ultimo 2022 kr. 23.218 pr. kvm. mod kr. 25.187 pr. kvm.

## **Ejendomspartnerselskabet C.F. Richsvej 99-101**

### **Noter**

ultimo 2021.

Til understøttelse af dagsværdioppgørelsen er der indhentet ekstern mægler vurdering.

#### **5. Eventualforpligtelser og panthæftelser**

Sikkerhedsstillelser: Ingen

Pensions-, kautions- og garantiforpligtelser: Ingen

Leje- og leasingforpligtelser: Ingen

#### **6. Nærtstående parter**

Ejerforhold

Følgende anpartshavere er noteret i selskabets ejerbog som ejer af minimum 5% af stemmerne, eller minimum 5% af virksomhedskapitalen:

- PFA CPH Properties II P/S 49%

- Otilla RE P/S 34%

- Carl RE P/S 17%

Fuldt ansvarlig deltager:

- Komplementarselskabet af 14. april 2016 ApS