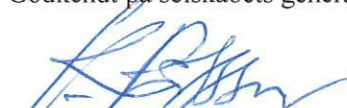


Pålsson Urbanism ApS  
Svanevej 26  
2400 København NV

CVR-nummer: 21 77 01 32

ÅRSRAPPORT  
1. januar - 31. december 2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 17/6 2024



Dirigent Karsten Pålsson

**Påtegninger**

Ledespåtegning .....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab .....	4

**Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger .....	5
Ledelsesberetning.....	6

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023**

Anvendt regnskabspraksis.....	7
Resultatopgørelse .....	11
Balance.....	12
Egenkapitalopgørelse .....	14
Noter.....	15

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2023 for Pålsson Urbanism ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København NV, den 3. juni 2024

**Direktionen**



Karsten Pålsson

**Til den daglige ledelse i Pålsson Urbanism ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Pålsson Urbanism ApS for perioden 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

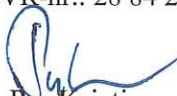
Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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 Deres 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, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Borup, den 3. juni 2024

HR REVISION - Barrett ApS  
CVR-nr.: 28 84 25 62



Per Kristiansen  
Registreret Revisor  
mne753

<b>Selskabet</b>	Pålsson Urbanism ApS Svanevej 26 2400 København NV
	Telefon: 24 21 36 81 CVR-nr.: 21 77 01 32 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Karsten Pålsson
<b>Revisor</b>	HR REVISION - Barrett ApS Godkendt Revisionsanpartsselskab Møllevej 15 4140 Borup
<b>Ejerforhold</b>	Karsten Pålsson Holding ApS, Svanevej 26, 2400 København NV

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er eje, administrere og udleje fast ejendom, skribent-, forlags- og foredragsvirksomhed samt anden hermed stående virksomhed efter direktionens skøn.

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

Årets resultat, et underskud på kr. 558.962 anses af ledelsen for utilfredsstillende. Resultatet skal ses i lyset af at der er foretaget en del vedligeholdelsesarbejder på selskabets ejendomme.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på kr. 24.980.511 og en egenkapital på kr. 8.004.098.

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

### **Forventet udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer**

Direktionen vurderer selskabets fremtidsudsigter som værende tilfredsstillende.

### **Resultatfordeling**

Forslag til fordeling af årets resultat fremgår af resultatopgørelsen.

## **GENERELT**

Årsregnskabet for Pålsson Urbanism ApS for 2023 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover 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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

## **RESULTATOPGØRELSEN**

### **Generelt**

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten - bruttofortjeneste.

### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne ”nettoomsætning, ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger”.

### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, tab på debitorer mv.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

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

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

### **Skat**

Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskud som underskud i selskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster.

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatter i sambeskatningskredsen.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

## **BALANCEN**

### **Materielle anlægsaktiver**

#### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel. Afkastsatsen er 2 – 8 %.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter og forsikringer, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.





RESULTATOPGØRELSE  
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023

	2023	2022 kr. 1000
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<b>131.261</b>	<b>-497</b>
2 Personalemkostninger .....	-127.313	-120
3 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....	-12.002	0
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b> .....	<b>-8.054</b>	<b>-617</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....	-355.000	921
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>-363.054</b>	<b>304</b>
Andre finansielle indtægter .....	10.873	10
Andre finansielle omkostninger .....	-364.436	-146
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>-716.617</b>	<b>168</b>
4 Skat af årets resultat .....	157.655	-37
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>-558.962</b>	<b>131</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat .....	-558.962	131
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>-558.962</b>	<b>131</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023  
AKTIVER

	2023	2022 kr. 1000
5 Grunde og bygninger.....	23.970.000	24.325
5 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	818.579	772
<b>Materielle anlægsaktiver .....</b>	<b>24.788.579</b>	<b>25.097</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER .....</b>	<b>24.788.579</b>	<b>25.097</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....	0	4
Andre tilgodehavender .....	100.437	235
<b>Tilgodehavender .....</b>	<b>100.437</b>	<b>239</b>
<b>Likvide beholdninger .....</b>	<b>91.495</b>	<b>604</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>	<b>191.932</b>	<b>843</b>
<b>AKTIVER .....</b>	<b>24.980.511</b>	<b>25.940</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023  
PASSIVER

	2023	2022 kr. 1000
Virksomhedskapital.....	125.000	125
Overført resultat .....	7.879.098	8.438
<b>EGENKAPITAL .....</b>	<b>8.004.098</b>	<b>8.563</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	434.621	592
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER .....</b>	<b>434.621</b>	<b>592</b>
Prioritetsgæld .....	7.011.870	7.020
Deposita.....	317.700	359
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>7.329.570</b>	<b>7.379</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	45.622	84
Selskabsskat .....	0	0
Anden gæld .....	14.387	5
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	9.152.213	9.317
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>9.212.222</b>	<b>9.406</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER .....</b>	<b>16.541.792</b>	<b>16.785</b>
<b>PASSIVER.....</b>	<b>24.980.511</b>	<b>25.940</b>

- 6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.  
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	2023	2022 kr. 1000
Virksomhedskapital primo .....	125.000	125
<b>Virksomhedskapital ultimo .....</b>	<b>125.000</b>	<b>125</b>
Overført resultat, primo .....	8.438.060	8.307
Årets resultat .....	-558.962	131
<b>Overført resultat ultimo.....</b>	<b>7.879.098</b>	<b>8.438</b>
<b>EGENKAPITAL .....</b>	<b>8.004.098</b>	<b>8.563</b>

2023                      2022  
                                     kr. 1000
**1 Usikkerhed ved indregning og måling**

Selskabets investeringsejendomme udgøres af ejendomme til privat og erhvervsmæssig benyttelse. Investeringsejendommene er værdireguleret til dagsværdi på baggrund af en afkastbaseret model. I afkastmodellen medtages tomgangsleje.

Det er ledelsens opfattelse, at afkastprocenterne er realistiske i det nuværende marked.

Afkastprocenterne og de udgifter, der indgår i afkastmodellerne bygger på subjektive skøn, hvilket kan variere fra investor til investor. En lavere afkastsats vil medføre højere dagsværdi og omvendt vil en højere afkastsats medføre en lavere dagsværdi.

**2 Personaleomkostninger**

Antal personer beskæftiget.....	1	1
Lønninger.....	127.313	120
<b>Personaleomkostninger i alt .....</b>	<b>127.313</b>	<b>120</b>

**3 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver**

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	12.002	0
<b>Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>12.002</b>	<b>0</b>

**4 Skat af årets resultat**

Regulering af udskudt skat.....	-157.655	-4
Regulering af tidligere års skat.....	0	41
<b>Skat af årets resultat i alt.....</b>	<b>-157.655</b>	<b>37</b>

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
<b>5 Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris, primo.....	20.904.865	801.509
Tilgang i årets løb.....	0	58.943
	<hr/>	<hr/>
Kostpris 31. december 2023	20.904.865	860.452
	<hr/>	<hr/>
Opskrivninger, primo .....	3.420.135	0
Afgang i årets løb .....	-355.000	0
	<hr/>	<hr/>
Opskrivninger 31. december 2023	3.065.135	0
	<hr/>	<hr/>
Af-/nedskrivninger, primo.....	0	-29.871
Årets af-/nedskrivninger.....	0	-12.002
	<hr/>	<hr/>
Af-/nedskrivninger 31. december 2023	0	-41.873
	<hr/>	<hr/>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt.....</b>	<b>23.970.000</b>	<b>818.579</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

Den offentlige kontantvurdering pr. 1. oktober 2021 andrager kr. 12.880.000.

## 6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber ejet af Karsten Pålsson Holding ApS. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

Skyldige selskabsskatter og kildeskatter indenfor sambeskatningskredsen oplyses i moderselskabets årsrapport. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller af de tilbageholdte kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

## 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Tinglyst pant i selskabets ejendomme kr. 6.820.000.