

Pålsson Urbanism ApS  
Svanevej 26  
2400 København NV

CVR-nummer: 21 77 01 32

ÅRSRAPPORT  
1. januar - 31. december 2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 31/5 2023



---

Dirigent Karsten Pålsson

**Påtegninger**

Ledespåtegning .....	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	4

**Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger .....	7
Ledelsesberetning.....	8

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

Anvendt regnskabspraksis.....	9
Resultatopgørelse .....	13
Balance.....	14
Egenkapitalopgørelse .....	16
Noter.....	17

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2022 for Pålsson Urbanism ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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 perioden 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København NV, den 27. maj 2023

**Direktionen**



Karsten Pålsson

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

**Dirigent**

30.05.2023  
  
Karsten Pålsson

## Til kapitalejerne i Pålsson Urbanism ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Pålsson Urbanism ApS for perioden 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 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 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.

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.

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.

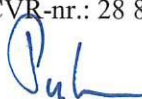
I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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.

Borup, den 27. maj 2023

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



Per Kristiansen  
Registreret Revisor  
mne753

SELSKABSOPLYSNINGER

**Selskabet**

Pålsson Urbanism ApS  
Svanevej 26  
2400 København NV

Telefon: 24 21 36 81  
CVR-nr.: 21 77 01 32  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Karsten Pålsson

**Revisor**

HR REVISION - Barrett ApS  
Godkendt Revisionsanpartsselskab  
Møllevej 15  
4140 Borup

**Ejerforhold**

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 overskud på kr. 130.846 anses af ledelsen for mindre tilfredsstillende. Resultatet skal ses i lyset af at der er foretaget en del vedligeholdelsesarbejder på selskabets ejendomme.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på kr. 25.940.714 og en egenkapital på kr. 8.563.060.

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 2022 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 erhvervsjendomme 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 2022

	2022	2021 kr. 1000
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<b>-498.489</b>	<b>-20</b>
2 Personaleomkostninger .....	-120.000	-157
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b> .....	<b>-618.489</b>	<b>-177</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....	921.450	-333
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>302.961</b>	<b>-510</b>
Andre finansielle indtægter .....	9.983	0
Andre finansielle omkostninger .....	-144.858	-236
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>168.086</b>	<b>-746</b>
3 Skat af årets resultat .....	-37.240	136
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>130.846</b>	<b>-610</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat .....	130.846	-610
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>130.846</b>	<b>-610</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022  
AKTIVER

	2022	2021 kr. 1000
4 Grunde og bygninger .....	24.325.000	23.404
4 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....	771.638	610
<b>Materielle anlægsaktiver .....</b>	<b>25.096.638</b>	<b>24.014</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER .....</b>	<b>25.096.638</b>	<b>24.014</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....	3.603	4
Selskabsskat .....	0	92
Andre tilgodehavender .....	234.671	136
<b>Tilgodehavender .....</b>	<b>238.274</b>	<b>232</b>
<b>Likvide beholdninger .....</b>	<b>605.802</b>	<b>19</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER .....</b>	<b>844.076</b>	<b>251</b>
<b>AKTIVER .....</b>	<b>25.940.714</b>	<b>24.265</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022  
PASSIVER

	2022	2021 kr. 1000
Virksomhedskapital.....	125.000	125
Overført resultat .....	8.438.060	8.307
<b>EGENKAPITAL .....</b>	<b>8.563.060</b>	<b>8.432</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	592.276	596
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER .....</b>	<b>592.276</b>	<b>596</b>
Prioritetsgæld .....	7.021.469	7.018
Deposita.....	359.200	119
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>7.380.669</b>	<b>7.137</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	0	22
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	83.697	243
Anden gæld .....	4.388	8
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	9.316.624	7.827
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>9.404.709</b>	<b>8.100</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER .....</b>	<b>16.785.378</b>	<b>15.237</b>
<b>PASSIVER.....</b>	<b>25.940.714</b>	<b>24.265</b>

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

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	2022	2021 kr. 1000
Virksomhedskapital primo .....	125.000	125
<b>Virksomhedskapital ultimo .....</b>	<b>125.000</b>	<b>125</b>
Overført resultat, primo .....	8.307.214	8.917
Årets resultat .....	130.846	-610
<b>Overført resultat ultimo.....</b>	<b>8.438.060</b>	<b>8.307</b>
<b>EGENKAPITAL .....</b>	<b>8.563.060</b>	<b>8.432</b>

2022                      2021  
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 .....	120.000	157
<b>Personaleomkostninger i alt .....</b>	<b>120.000</b>	<b>157</b>

### 3 Skat af årets resultat

Beregnet skat af årets resultat.....	0	-92
Regulering af udskudt skat .....	-3.929	-44
Regulering af tidligere års skat.....	41.169	0
<b>Skat af årets resultat i alt.....</b>	<b>37.240</b>	<b>-136</b>



	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
<b>4 Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris, primo.....	20.904.865	640.509
Tilgang i årets løb.....	0	161.000
	<hr/>	<hr/>
Kostpris 31. december 2022	20.904.865	801.509
	<hr/>	<hr/>
Opskrivninger, primo .....	2.498.685	0
Årets opskrivninger.....	921.450	0
	<hr/>	<hr/>
Opskrivninger 31. december 2022	3.420.135	0
	<hr/>	<hr/>
Af-/nedskrivninger, primo.....	0	-29.871
	<hr/>	<hr/>
Af-/nedskrivninger 31. december 2022	0	-29.871
	<hr/>	<hr/>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt.....</b>	<b>24.325.000</b>	<b>771.638</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

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

#### 5 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.

#### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Tinglyst pant i selskabets ejendomme kr. 6.820.000.