

**Stockholmsgade 49 I/S**  
**Ejendommen matr. nr. 757**  
**Østervold Kvarter**  
**Martinsvej 8**  
**1926 Frederiksberg C**  
**(Cvr. nr. 26 69 03 90)**

**Årsrapport for perioden**  
**01.01.2022-31.12.2022**

**Godkendt på Interessentskabets ordinære generalforsamling,**  
**den 21. juni 2023**



---

**Rolf Stuhr Petersen**

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger:</b>	
Indehavererklæring	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2-3
 <b>Ledelsesberetning:</b>	
Interessentskabsoplysninger	4
Indehaverberetning	5
 <b>Årsregnskab 1. januar – 31. december 2022:</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6-8
Resultatopgørelse	9
Balance	10-11
Kapitalkonti	12
Noter	13-14

Indehavererklæring

Indehaverne har dags dato aflagt årsrapporten for 1. januar – 31. december 2022 for **Stockholmsgade 49 I/S**.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

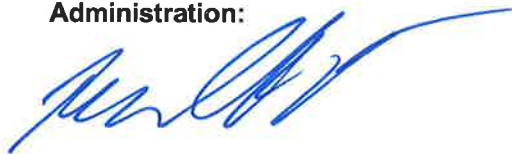
Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og efter vor opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af interessentskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af interessentskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Indehaverberetningen indeholder efter vor opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 21. juni 2023

**Administration:**



City Apartment A/S



City Apartment A/S

**Interessenter:**



Egesø ApS



Strandhuset ApS

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Stockholmsgade 49 I/S

**Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Stockholmsgade 49 I/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det 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 udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 bevis 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

(fortsat)

**Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

**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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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 21. juni 2023

**Grant Thornton**

**Statsautoriseret Revisionspartnerselskab**

(cvr. nr. 34 20 99/36)

Carsten Ingemann Johansen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. 32071

Interessentskabsoplysninger

**Navn:** **Stockholmsgade 49 I/S**  
Ejendommen matr. nr. 757  
Østervold Kvarter  
2100 København Ø  
CVR nr. 26 69 03 90  
Hjemstedskommune: Frederiksberg

**Administration:** City Apartment A/S  
Martinsvej 8  
1926 Frederiksberg

**Revisor:** Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Stockholmsgade 45  
2100 København Ø

**Ejerforhold:** City Apartment A/S 50%  
Egesø ApS 25%  
Strandhuset ApS 25%

### Indehaverberetning

#### **Interessentskabets væsentligste aktiviteter**

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af drift af ejendommen Stockholmsgade 49, 2100 København Ø.

#### **Udviklingen i regnskabsåret**

Årsrapporten er sluttet med et regnskabsmæssigt overskud på kr. 1.083.100.

#### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Der er ikke efter balancedagen indtruffet betydningsfulde hændelser, som vurderes at have væsentlig indflydelse på bedømmelse af årsrapporten.

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

Værdiansættelse investeringsejendomme:

Interessentskabets ledelse har i lighed med tidligere år anvendt en afkastbaseret model i forbindelse med værdiansættelsen af interessentskabets investeringsejendom. Investeringsejendommen indregnes til dagsværdi i henhold til årsregnskabslovens § 38. Den afkastbaserede værdiansættelsesmodel indeholder følgende hovedelementer; lejeindtægter fratrukket drifts-, vedligeholdelses- og administrationsomkostninger. De i afkastmodellen anvendte lejeindtægter og driftsomkostninger er baseret på lejen pr. 1. januar 2023 samt de forventede driftsomkostninger for 2023. Vedligeholdelsesomkostninger er budgetteret til den forventede vedligeholdelsesomkostning for den enkelte ejendom, der er baseret på ejendommens høje vedligeholdelsesstandard. Den anvendte afkastprocent har væsentlig indflydelse på værdiansættelsen af interessentskabets investeringsejendomme.

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 forventede udvikling**

Der forventes et tilfredsstillende resultat i det kommende år.

### Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Stockholmsgade 49 I/S er aflagt i overensstemmelse årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

#### **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.

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

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

#### Resultatopgørelse

##### **Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme**

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

##### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler og tab på debitorer.

##### **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.

##### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og renteomkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.



Anvendt regnskabspraksis

(fortsat)

Balancen

**Nedskrivning på anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består

**Investeringsejendomme**

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom. 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 investeringsejendomme".

Anvendt regnskabspraksis

(fortsat)

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

**Skatter**

Der afsættes ikke skatter, da interessentskabet ikke er selvstændigt skattepligtigt.

**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 realkreditinstitutter 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december 2022

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Nettoomsætning	2.133.318	1.927.785
Andre eksterne omkostninger	-25.000	-21.500
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	<u>-524.013</u>	<u>-1.258.700</u>
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b>	1.584.305	647.585
Værdireguleringer af investeringsejendomme	<u>-1.400.000</u>	<u>2.300.000</u>
<b>Driftsresultat</b>	184.305	2.947.585
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	945.699	885.698
2 Andre finansielle omkostninger	<u>-46.904</u>	<u>-39.214</u>
<b>Resultat</b>	<u><u>1.083.100</u></u>	<u><u>3.794.069</u></u>
Fordeles således:		
City Apartment A/S	541.550	1.897.035
Egesø ApS	270.775	948.517
Strandhuset ApS	<u>270.775</u>	<u>948.517</u>
	<u><u>1.083.100</u></u>	<u><u>3.794.069</u></u>

Balance pr. 31. december 2022

<u>Note</u>	<u>Aktiver</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	<b><u>Anlægsaktiver</u></b>		
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
3	Investeringsejendomme	<u>57.600.000</u>	<u>59.000.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>57.600.000</u>	<u>59.000.000</u>
	<b><u>Omsætningsaktiver</u></b>		
	Tilgodehavende tilknyttet virksomhed	<u>25.646.146</u>	<u>23.167.697</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>25.646.146</u>	<u>23.167.697</u>
	<b>Aktiver i alt</b>	<u>83.246.146</u>	<u>82.167.697</u>

Balance pr. 31. december 2022

<u>Note</u>	<u>Passiver</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	<b><u>Egenkapital</u></b>		
	Kapitalkonti	62.221.918	61.138.818
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>62.221.918</b>	<b>61.138.818</b>
	<b><u>Gældsforpligtelser</u></b>		
	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
4	Gæld til realkreditinstitutter	20.105.000	20.105.000
4	Deposita	282.717	158.943
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>20.387.717</b>	<b>20.263.943</b>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
	Anden gæld	149.196	277.621
	Periodeafgrænsningsposter	487.315	487.315
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>636.511</b>	<b>764.936</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>21.024.228</b>	<b>21.028.879</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>83.246.146</b>	<b>82.167.697</b>
1	Oplysninger om dagsværdi		
5	Pantsætninger og sikkerhedsstillinger		

**Kapitalkonti**

	<b>City Apart- ment A/S</b>	<b>Egesø ApS</b>	<b>Strand- huset ApS</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2021	28.672.379	14.336.186	14.336.185	57.344.749
Årets overførte resultat	<u>1.897.035</u>	<u>948.517</u>	<u>948.517</u>	<u>3.794.069</u>
Egenkapital 1. januar 2022	30.569.414	15.284.703	15.284.702	61.138.818
Resultatandel	<u>541.550</u>	<u>270.775</u>	<u>270.775</u>	<u>1.083.100</u>
	<u><u>31.110.964</u></u>	<u><u>15.555.478</u></u>	<u><u>15.555.477</u></u>	<u><u>62.221.918</u></u>

**Noter**

**1. Oplysninger om dagsværdi**

**Investeringsejendomme:**

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Dagsværdi 31.12.2022	57.600.000	59.000.000
Årets ændring af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	-1.400.000	2.300.000
Årets ændring af dagsværdi indregnet på egenkapitalen	0	0

**2. Øvrige finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger	46.904	39.214
	<u>46.904</u>	<u>39.214</u>

**3. Investeringsejendomme**

Anskaffelsessum 01.01.2022	12.627.526	12.627.526
Tilgang/afgang	0	0
Anskaffelsessum 31.12.2022	<u>12.627.526</u>	<u>12.627.526</u>
Regulering til dagsværdi pr. 01.01.2022	46.372.474	44.072.474
Årets regulering til dagsværdi	-1.400.000	2.300.000
Regulering til dagsværdi 31.12.2022	<u>44.972.474</u>	<u>46.372.474</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2022</b>	<u><u>57.600.000</u></u>	<u><u>59.000.000</u></u>

Ejendomsværdi pr. 01.10.2022 kr. 20.900.000.

Ved beregning af ejendommens markedsværdi (bogført værdi)

er i gennemsnit anvendt en afkastprocent på	2,90%
Den laveste afkastprocent udgør	2,90%
Den højeste afkastprocent udgør	2,90%

De i afkastmodellen anvendte lejeindtægter og driftsomkostninger er baseret på lejen pr. 1. januar 2023 samt de forventede driftsomkostninger for 2023. Vedligeholdelsesomkostninger er budgetteret til den forventede vedligeholdelsesomkostning for den enkelte ejendom, der er baseret på ejendommens høje vedligeholdelsesstandard. Den anvendte afkastprocent har væsentlig indflydelse på værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme.

**Noter****3. Investeringsejendomme (fortsat)**

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 m.v.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

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.

En forøgelse af afkastkravet med 1%-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med t/kr. 14.800. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende t/kr. 62.222 til t/kr. 47.422.

**4. Langfristede gældsforpligtelser**

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Gæld til realkreditinstitutter	20.105.000	20.105.000
Deposita	<u>282.717</u>	<u>158.943</u>
	<u>20.387.717</u>	<u>20.263.943</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>18.872.784</u>	<u>20.263.943</u>

**5. Pantsætninger og sikkerhedsstillinger**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der tinglyst pant på t/kr. 20.105 i selskabets investeringsejendom, med en bogført værdi på t/kr. 57.600.