



Statsautoriseret  
Revisionsinteressentskab

## NYDAMMEN ApS

Bagsværdvej 185

2880 Bagsværd

CVR-nr. 27445136

Adelgade 15  
DK 1304 København K  
tlf.: +45 33 73 46 00

Usserød Kongevej 157  
DK 2970 Hørsholm  
tlf.: +45 45 86 41 35

info@krestoncm.dk  
www.krestoncm.dk  
CVR-nr. 39 46 31 13

## Årsrapport

1. januar 2022 - 31. december 2022

19. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 17. juni 2023

---

Mads Bech Pedersen  
Dirigent

Penneo dokumentnøgle: MB6AQ-MWUOE-1GN3I-E2AHZ-YPODM-TEXTZ

## Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer om udvidet gennemgang	5
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	13
Balance	14
Egenkapitalopgørelse	16
Noter	17

NYDAMMEN ApS

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomheden

NYDAMMEN ApS  
Bagsværdvej 185  
2880 Bagsværd

Telefon	29447062
E-mail	mbp@mbpe.dk
CVR-nr.	27445136
Stiftelsesdato	21. november 2003
Hjemsted	Gladsaxe
Regnskabsår	1. januar 2022 - 31. december 2022

### Direktion

Mads Bech Pedersen, Adm. direktør

### Revisor

KRESTON CM  
Statsautoriseret Revisionsinteressentskab  
Usserød Kongevej 157  
2970 Hørsholm  
CVR-nr.: 39463113

**NYDAMMEN ApS**

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 for NYDAMMEN ApS.

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.

Bagsværd, den 7. juni 2023

### **Direktion**

Mads Bech Pedersen  
Adm. direktør

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### Til kapitalejerne i NYDAMMEN ApS

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for NYDAMMEN ApS for regnskabsåret 1. januar 2022 - 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 2022 - 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 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 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 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 væsentlig inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

**NYDAMMEN ApS**

## **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

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.

Hørsholm, den 7. juni 2023

**KRESTON CM**

**Statsautoriseret Revisionsinteressentskab**

CVR-nr. 39463113

Michel Hansen  
Statsautoriseret revisor  
mne31406

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at eje anparter i selskaber der investerer i og udlejer fast ejendom, samt investering i værdipapir.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 udviser et resultat på kr. 9.900.449, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en balancesum på kr. 43.585.465, og en egenkapital på kr. 27.404.548.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for NYDAMMEN ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Koncernregnskab

Under henvisning til årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab, da koncernen ikke overskrider beløbsgrænserne.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

## Generelt

### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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.

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. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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



## Anvendt regnskabspraksis

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste og -tab

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

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

#### Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

#### Indtægter fra kapitalandele i tilknyttede, associerede virksomheder og kapitalinteresser

Indtægter fra kapitalandele omfatter den forholdsmæssige andel af resultatet efter skat samt eventuel regulering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

#### 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 finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

#### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervejendomme 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 husleje indtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendomme divideret med investeringsejendommenes regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

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

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

Dagsværdien er opgjort som et afkastkrav på mellem 4,75 - 6,5 %, afhængig af beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv. Afkast omgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejers soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand. Gælden i ejendommene indregnes til amortiseret kostpris.

#### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi i det omfang, det vurderes uerholdeligt.

Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den tilknyttede virksomhed og kapitalinteressens underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser vises som reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i egenkapitalen i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Virksomheden har valgt at anse indre værdis metode som målegrundlag.

## Anvendt regnskabspraksis

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvider

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

### Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

### Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

### Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### Hensatte forpligtelser

#### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, 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.

### Aktuelle skatteforpligtelser

Selskabet hæfter som administrationsselskab for tilknyttede virksomheders selskabsskatter over for skattemyndighederne.

## Anvendt regnskabspraksis

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles 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.

Prioritetsgæld 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.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede leasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

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

### Anden gæld

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgræsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

**Resultatopgørelse**

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>25.708</b>	<b>11.242</b>
Andre driftsomkostninger		0	-35.239
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		-1.312.920	293.540
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1.287.212</b>	<b>269.543</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder	1	11.440.089	976.886
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		92.119	82.847
Finansielle indtægter		290.350	102.072
Finansielle omkostninger	2	-634.897	-185.342
<b>Resultat før skat</b>		<b>9.900.449</b>	<b>1.246.006</b>
Skat af årets resultat	3	0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>9.900.449</b>	<b>1.246.006</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		11.437.304	1.078.542
Overført resultat		-1.536.855	167.464
<b>Resultatdisponering</b>		<b>9.900.449</b>	<b>1.246.006</b>

Balance 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	4	6.894.000	8.200.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>6.894.000</b>	<b>8.200.000</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	5, 8	8.160.308	8.754.185
Kapitalandele i associerede virksomheder	6, 8	21.913.966	0
Andre værdipapirer og kapitalandele	7, 8	184.469	187.254
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>30.258.743</b>	<b>8.941.439</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>37.152.743</b>	<b>17.141.439</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	9	3.462.535	2.844.416
Andre tilgodehavender		2.461.789	5.259.289
<b>Tilgodehavender</b>		<b>5.924.324</b>	<b>8.103.705</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele	10	432.779	0
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b>432.779</b>	<b>0</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>75.619</b>	<b>2.509.208</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>6.432.722</b>	<b>10.612.913</b>
<b>Aktiver</b>		<b>43.585.465</b>	<b>27.754.352</b>

Balance 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		15.586.066	4.148.762
Overført resultat		11.693.482	13.230.337
<b>Egenkapital</b>		<b>27.404.548</b>	<b>17.504.099</b>
Gæld til realkreditinstitutter		2.476.029	2.670.880
Gæld til tilknyttede virksomheder		7.496.617	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	11	<b>9.972.646</b>	<b>2.670.880</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		148.428	99.023
Gæld til banker		757	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	2.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		50.325	71.249
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	7.208.286
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		147.774	139.028
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		5.860.987	59.787
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>6.208.271</b>	<b>7.579.373</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>16.180.917</b>	<b>10.250.253</b>
<b>Passiver</b>			
Eventualaktiver	12		
Eventualforpligtelser	13		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	14		

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds kapital	Reserve for netto opskrivning efter indre værdi metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	125.000	4.148.762	13.230.337	17.504.099
Årets resultat	0	11.437.304	-1.536.855	9.900.449
<b>Egenkapital 31. december 2022</b>	<b>125.000</b>	<b>15.586.066</b>	<b>11.693.482</b>	<b>27.404.548</b>

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.



Noter

	2022	2021
<b>1. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder</b>		
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-593.877	996.013
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	12.033.966	-19.127
	<b>11.440.089</b>	<b>976.886</b>
<b>2. Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	288.331	55.219
Andre finansielle omkostninger	346.566	130.123
	<b>634.897</b>	<b>185.342</b>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
SKat af årets resultat	0	0
Betalt skat Tyskland	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>

Noter

	2022	2021
<b>4. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	5.431.460	5.375.000
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	6.920	56.460
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>5.438.380</b>	<b>5.431.460</b>
Dagsværdireguleringer primo	2.768.540	2.475.000
Årets reguleringer	-1.312.920	293.540
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>1.455.620</b>	<b>2.768.540</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>6.894.000</b>	<b>8.200.000</b>

Investeringsejendomme er optaget til dagsværdi pr. 31. december 2022. Dagsværdien er beregnet efter afkastbaserede modeller, samt under hensynstagen til sammenlignelige transaktioner for området.

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Dagsværdi er fastsat ud fra en kapitalberegning, hvor følgende centrale forudsætninger er anvendt:

- Afkastkrav på 4,75 - 6,5 % baseret på anerkendte mæglers vurdering af afkastsats.
- Forventet generel tomgang baseret på erfaringer ved ind- og udflytninger, hvilket budgetteres lavere end 0 - 5%.
- Ændringer i husleje svarende til nuværende og forventede nye kontrakter.
- Vedligeholdelsesomkostninger baseret på gennemsnitbetragtninger fra tidligere år, hvor der budgetteres med 25 - 75 kr./kvm.

Selskabets ejendomme er ikke opdelt i kategorier, da karakteristika for ejendomme vurderes ens, herunder afkastkrav og ejendommens beskaffenhed.

Konsekvenserne på ejendommens værdi og selskabets egenkapital ved ændringer i

afkastprocenten på ejendommen med +/- 0,5%

+0,5%:

Værdi af ejendom t.kr 6.363 svarende til en regulering af den nuværende værdi t.kr 6.894 på t.kr. -531

-0,5%:

Værdi af ejendom t.kr 7.520 svarende til en regulering af den nuværende værdi t.kr 6.894 på t.kr. 626

Noter

	2022	2021
<b>5. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris primo	4.153.310	4.153.310
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>4.153.310</b>	<b>4.153.310</b>
Op- og nedskrivninger primo	4.600.875	3.604.862
Årets resultat	-593.877	996.013
<b>Op- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>4.006.998</b>	<b>4.600.875</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>8.160.308</b>	<b>8.754.185</b>
<b>6. Kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Kostpris primo	0	125.000
Tilgang i årets løb	9.880.000	0
Afgang i årets løb	0	-125.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>9.880.000</b>	<b>0</b>
Op- og nedskrivninger primo	0	-86.799
Afgang vedrørende salg	0	125.000
Årets resultat	3.035.195	-17.660
Udlodninger	0	-20.541
Værdiregulering i forbindelse med købet	8.998.771	0
<b>Op- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>12.033.966</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>21.913.966</b>	<b>0</b>
<b>7. Andre værdipapirer og kapitalandele</b>		
Kostpris primo	639.368	639.368
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>639.368</b>	<b>639.368</b>
Op- og nedskrivninger primo	-452.114	-447.844
Årets op- og nedskrivninger	-2.785	-4.270
<b>Op- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-454.899</b>	<b>-452.114</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>184.469</b>	<b>187.254</b>

Noter

2022

2021

**8. Oplysninger om kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder**

*Tilknyttede virksomheder*

Navn	Hjemsted	Ejerandel i %	Egenkapital	Resultat
Udviklingselskabet Frederiksberg ApS	Hørsholm	100,00	8.160.309	-593.877
			<b>8.160.309</b>	<b>-593.877</b>

*Associerede virksomheder*

Navn	Hjemsted	Ejerandel i %	Egenkapital	Resultat
K/S City-Hoteller, Tyskland	København	18,54	118.177.943	16.374.110
K/S City-Hoteller ApS, Tyskland	København	18,54	42.137	-34
			<b>118.220.080</b>	<b>16.374.076</b>

*Datter-datter selskaber*

Navn	Hjemsted	Ejerandel i %	Egenkapital	Resultat
Ejendomsselskabet Farum Ringpark A/S	København	53,73	13.633.534	216.527
			<b>13.633.534</b>	<b>216.527</b>

Andre virksomheder:

Balchik Beach and Golf A/S, Holte, ejerandel 2,99%

**9. Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder**

Af tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder t.kr 3.463, forventes t.kr 3.463 ikke tilbagebetalt indenfor 1 år

**10. Andre værdipapirer og kapitalandele, omsætningsaktiver**

Primo	0	0
Tilgang	789.794	0
Afgang	-445.487	0
Årets kursregulering til dagsværdi	88.472	0
	<b>432.779</b>	<b>0</b>

**11. Langfristede gældsforpligtelser**

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	2.476.029	148.428	1.974.253
Gæld til tilknyttede virksomheder	7.496.617	0	0
	<b>9.972.646</b>	<b>148.428</b>	<b>1.974.253</b>

## Noter

2022

2021

### 12. Eventualaktiver

Selskabet har et udskudt skatteaktiv på t.kr. 1.090, som ikke er aktiveret grundet usikkerhed omkring anvendelse.

### 13. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor datterselskabs mellemværende med kreditforening.

### 14. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til kreditforeningen på t.kr 2.652 er der afgivet pant i ejendommene. Ejendommene har en bogført værdi på t.kr 6.894 pr. statusdagen.

Der er herudover ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Mads Bech Pedersen

Direktør

Serienummer: 2e0fddbd-fe29-4f5c-95f8-3cb102ee0a1d

IP: 83.89.xxx.xxx

2023-06-17 13:44:18 UTC



## Michel Hansen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:39463113-RID:92074665

IP: 212.237.xxx.xxx

2023-06-17 23:36:39 UTC



## Mads Bech Pedersen

Dirigent

Serienummer: 2e0fddbd-fe29-4f5c-95f8-3cb102ee0a1d

IP: 80.162.xxx.xxx

2023-06-18 05:10:03 UTC



Penneo dokumentnøgle: MB6AQ-MWUOE-1GN3I-EZAHZ-YPODM-TEXTZ

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>