

Hellebo Park Helsingør ApS
Martinsvej 8
1926 Frederiksberg C
(Cvr. nr. 30 69 11 64)

Årsrapport for perioden
01.01.2022-31.12.2022

Vedtaget på selskabets ordinære generalforsamling

den 21. juni 2023



Rolf Stuhr Petersen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger:	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2-3
Ledelsesberetning:	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar – 31. december 2022:	
Anvendt regnskabspraksis	6-10
Resultatopgørelse	11
Balance	12-13
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15-17

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 1. januar – 31. december 2022 for **Hellebo Park Helsingør ApS**.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og efter vor opfattelse giver årsregnskabet 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 21. juni 2023

Direktion:



Rolf Stuhr Petersen

Bestyrelse:



Svend Petersen
(formand)

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Hellebo Park Helsingør ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Hellebo Park Helsingør ApS 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 Jøhansen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. 32071

Selskabsoplysninger

Selskabsnavn:	Hellebo Park Helsingør ApS Martinsvej 8 1926 Frederiksberg C CVR nr. 30 69 11 64 Hjemstedskommune: Frederiksberg
Direktion:	Rolf Stuhr Petersen
Bestyrelse:	Svend Petersen (formand)
Revisor:	Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 2100 København Ø
Koncernforhold:	Selskabets årsrapport indgår i det samlede koncernregnskab for City Apartment A/S CVR nr. 14 40 84 87 Hjemstedskommune: Frederiksberg

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af drift af ejerlejlighederne i Hellebo Park, Helsingør.

Udviklingen i regnskabsåret

Årsrapporten er sluttet med et regnskabsmæssigt overskud på kr. 7.832.744.

Det fremgår af omstående balance pr. 31. december 2022 at selskabets egenkapital er tabt. Selskabet er således omfattet af selskabslovens § 119. Ledelsen har i tidligere år på generalforsamlingen redegjort for kapitaltabet.

Moderselskabet har meddelt bestyrelsen, at City Apartment A/S ulimiteret tilbagetræder for selskabets gæld til koncernselskabet, indtil der er fuld dækning for selskabets indskudskapital.

Begivenheder efter balancedagen

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

Selskabets ledelse har i lighed med tidligere år anvendt en afkastbaseret model i forbindelse med værdiansættelsen af selskabets 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 ejendommenes høje vedligeholdelsesstandard. Den anvendte afkastprocent har væsentlig indflydelse på værdiansættelsen af selskabets 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 en positiv udvikling i det kommende år.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Hellebo Park Helsingør ApS 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 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.

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.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

Anvendt regnskabspraksis

(fortsat)

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og renteomkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster samt kurstab vedr. værdipapirer. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

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

Selskabets er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

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.

Anvendt regnskabspraksis

(fortsat)

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".

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Egenkapital – udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytter indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

Anvendt regnskabspraksis

(fortsat)

Selskabsskat og udskudt skat (fortsat)

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skatemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Hellebo Park Helsingør ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skatemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealisationsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skatemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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.

Anvendt regnskabspraksis

(fortsat)

Gældsforpligtelser (fortsat)

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

Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december 2022

Note	2022	2021
Nettoomsætning	20.210.779	20.405.156
2 Andre driftsindtægter	4.102.307	0
Andre eksterne omkostninger	-318.090	-266.578
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-7.277.793	-9.295.140
Bruttoresultat	16.717.203	10.843.438
3 Personaleomkostninger	0	0
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer	16.717.203	10.843.438
Værdireguleringer af investeringsejendomme	423.267	21.586.187
Driftsresultat	17.140.470	32.429.625
Andre finansielle indtægter	1.231.492	0
4 Øvrige finansielle omkostninger	-8.329.983	-11.711.999
Resultat før skat	10.041.979	20.717.626
5 Skat af årets resultat	-2.209.235	-4.557.878
Årets resultat	7.832.744	16.159.748
Forslag til resultatdisponering:		
Overført til overført resultat	7.832.744	16.159.748
Disponeret ialt	7.832.744	16.159.748

Balance pr. 31. december 2022

<u>Note</u>	<u>Aktiver</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	<u>Anlægsaktiver</u>		
	Materielle anlægsaktiver		
6	Investeringsejendomme	394.000.000	400.000.000
		<u>394.000.000</u>	<u>400.000.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>394.000.000</u>	<u>400.000.000</u>
	<u>Omsætningsaktiver</u>		
	Andre tilgodehavender	54.264	8.825
	Tilgodehavende selskabsskat	0	191.083
	Tilgodehavender i alt	<u>54.264</u>	<u>199.908</u>
	Likvide beholdninger	<u>4.806.767</u>	<u>1.655.735</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>4.861.031</u>	<u>1.855.643</u>
	Aktiver i alt	<u><u>398.861.031</u></u>	<u><u>401.855.643</u></u>

Balance pr. 31. december 2022

<u>Note</u>	<u>Passiver</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	<u>Egenkapital</u>		
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	-27.763.472	-35.596.216
	Egenkapital i alt	-27.638.472	-35.471.216
	<u>Hensatte forpligtelser</u>		
7	Hensættelse til udskudt skat	1.818.518	1.722.470
	Hensatte forpligtelser i alt	1.818.518	1.722.470
	<u>Gældsforpligtelser</u>		
	Langfristede gældsforpligtelser		
8	Gæld til realkreditinstitutter	276.502.370	293.551.494
8	Deposita	4.851.868	5.021.855
		281.354.238	298.573.349
	Kortfristede gældsforpligtelser		
8	Kortfristet del af langfristet gæld	10.518.746	10.794.286
	Leverandører af vare- og tjenesteydelser	207.833	428.850
	Gæld tilknyttet virksomhed	125.515.831	121.079.280
	Selskabsskat	2.113.186	0
	Anden gæld	4.621.314	4.345.978
	Periodeafgrænsningsposter	349.836	382.646
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	143.326.746	137.031.040
	Gældsforpligtelser i alt	424.680.984	435.604.389
	Passiver i alt	398.861.031	401.855.643
1	Oplysninger om dagsværdi		
9	Eventualposter		
10	Pantsætninger og sikkerhedsstillinger		
11	Fortsat drift		

Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2021	125.000	-51.755.964	-51.630.964
Årets overførte resultat	<u>0</u>	<u>16.159.748</u>	<u>16.159.748</u>
Egenkapital 1. januar 2021	125.000	-35.596.216	-35.471.216
Resultatandel	<u>0</u>	<u>7.832.744</u>	<u>7.832.744</u>
	<u>125.000</u>	<u>-27.763.472</u>	<u>-27.638.472</u>

Noter

1.	<u>Oplysninger om dagsværdi</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	Investeringsejendomme:		
	Dagsværdi 31.12.2022	394.000.000	400.000.000
	Årets ændring af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	423.267	21.586.187
	Årets ændring af dagsværdi indregnet på egenkapitalen	0	0
2.	<u>Andre driftsindtægter</u>		
	Fortjeneste afståelse af ejendomme	4.102.307	0
		4.102.307	0
3.	<u>Personaleomkostninger</u>		
	Der har i regnskabsåret ikke været beskæftiget nogen.		
4.	<u>Øvrige finansielle omkostninger</u>		
	Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	4.831.385	8.760.825
	Andre finansielle omkostninger	3.498.598	2.951.174
		8.329.983	11.711.999
5.	<u>Skat af årets resultat</u>		
	Skat af årets skattepligtige indkomst	2.113.186	-191.084
	Regulering udskudt skat	96.048	4.748.962
		2.209.235	4.557.878
6.	<u>Investeringsejendomme</u>		
	Anskaffelsessum pr. 01.01.2022	391.610.312	391.196.499
	Afgang	-6.423.267	0
	Tilgang	0	413.813
	Anskaffelsessum pr. 31.12.2022	385.187.045	391.610.312
	Regulering til dagsværdi pr. 01.01.2022	8.389.688	-13.196.499
	Årets regulering til dagsværdi	423.267	21.586.187
	Regulering til dagsværdi 31.12.2022	8.812.955	8.389.688
	Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2022	394.000.000	400.000.000

Noter**6. Investeringsejendomme, fortsat**

Ejendomsværdi ved seneste vurdering pr. 01.10.2022 kr. 135.044.000.

Ved beregning af ejendommenes markedsværdi efter afkastmodel

(bogført værdi) er i gennemsnit anvendt en

afkastprocent på	3,15%
Den laveste afkastprocent udgør	3,15%
Den højeste afkastprocent udgør	3,15%

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.

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. 95.000. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende t/kr. -27.641 til t/kr. -101.741.

7. Hensættelse til udskudt skat

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Udskudt skatteaktiv pr. 01.01.2022	1.722.470	-3.026.492
Forskydning i udskudt skat	<u>96.048</u>	<u>4.748.962</u>
Udskudt skat pr. 31.12.2022	<u><u>1.818.518</u></u>	<u><u>1.722.470</u></u>

Noter

8. <u>Langfristede gældsforpligtelser</u>	2022	2021
Gæld til realkreditinstitutter	287.021.116	304.345.780
Deposita	4.851.868	5.021.855
Heraf forfalder inden for 1 år	-10.518.746	-10.794.286
	<u>281.354.238</u>	<u>298.573.349</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>238.312.094</u>	<u>164.071.068</u>

9. Eventualposter**Sambeskatning**

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med City Apartment A/S som administrations-selskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelser overfor SKAT fremgår af årsregnskabet for administrationsselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatterne eller kildeskatterne mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillinger

Pantstiftende byrde nom. t/kr. 8.760 er lyst overfor ejerforeningen i selskabets 219 ejerlejligheder.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der tinglyst pant på t/kr. 323.200 i selskabets investeringsejendom, med en bogført værdi på t/kr. 394.000.

11. Fortsat drift

Selskabet er omfattet af selskabslovens § 119. Ledelsen har i tidligere år på generalforsamlingen redegjort for kapitaltabet, herunder at selskabet forventer at reetablere egenkapitalen gennem egen indtjening.

Moderselskabet har meddelt bestyrelsen, at City Apartment A/S ulimiteret tilbagetræder for selskabets gæld til koncernselskabet, indtil der er fuld dækning for selskabets indskudskapital.