



Bille & Buch-Andersen A/S

Revision og Rådgivning

Holsbjergvej 31-33
2620 Albertslund
CVR nr. 18 28 20 46
Tlf. 43 43 81 43
www.bba.dk

Ejd. Selskabet Ahlefeldtsgade ApS

**Lunikvej 22
2670 Greve**

CVR nr. 32 27 56 56

Årsrapport for 1. januar 2022 til 31. december 2022

14. Regnskabsår

Godkendt på selskabets generalforsamling den 31. maj 2023
Dirigent

Navn: Jesper Ravn Christensen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3-4
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab for perioden 1. januar 2022 til 31. december 2022	
Anvendt regnskabspraksis	7-10
Resultatopgørelse for 2022	11
Balance pr. 31. december 2022	12-13
Egenkapitalopgørelse for 2022	14
Noter	15-19

Ledelsespåtegning

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for Ejd. Selskabet Ahlefeldtsgade ApS for regnskabsåret 2022.

Årsrapporten er aflagt 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 til 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Greve, den 30. maj 2023

Direktion:

Jesper Ravn Christensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejd. Selskabet Ahlefeldtsgade ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejd. Selskabet Ahlefeldtsgade ApS for regnskabsåret 1. januar 2022 til 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 regnskabsåret 1. januar 2022 til 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 revisoreres 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 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 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.

Albertslund, den 30. maj 2023

Bille & Buch-Andersen

CVR nr. 18 28 20 46

Registreret Revisionsaktieselskab, FSR - danske revisorer

Jan Kokholm
Registreret revisor
mne12316

Selskabsoplysninger

Anpartsselskabet:

Ejd. Selskabet Ahlefeldtsgade ApS
Lunikvej 22
2670 Greve

CVR nr.: 32 27 56 56
Stiftet: 30. juni 2009
Hjemsted: Greve
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion:

Jesper Ravn Christensen

Revisor:

Bille & Buch-Andersen
Registreret Revisionsaktieselskab, FSR - danske revisorer
Holsbjergvej 31-33, 2620 Albertslund
CVR nr. 18 28 20 46

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i regnskabsåret bestået i at drive udlejningsvirksomhed af privat beboelsejendomme samt eje kapitalandele i andre selskaber.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets investeringsejendomme måles i overensstemmelse med årsregnskabsloven og regnskabspraksis indenfor området til dagsværdi. Målemetoden er baseret med udgangspunkt i en 1. års afkastbaseret model, hvor lejen forudsættes at være den samme uendeligt, og omkostningerne forudsættes at være de samme uendeligt. Der knytter sig en vis usikkerhed til målemetoden, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet, og afvigelser kan være væsentlige. I den udstrækning markedsrenten, investors afkastkrav eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, påvirkes også ejendommens værdi. Det er ledelsens opfattelse, at den foretagne måling af selskabets investeringsejendom er udtryk for den aktuelle markedsværdi.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et underskud på tkr. 868 efter skat.

Beretning:

Selskabets investeringsejendomme er i årsregnskabet målt til 6.217 t.kr. Investeringsejendommene er vurderet til dagsværdi med udgangspunkt i en 1. års afkastbaseret model.

Investeringsejendom (Ahlefeldtsgade, 5900 Rudkøbing):

Nettolejen for investeringsejendommen er baseret på følgende hovedelementer:

Lejeindtægter fratrukket omkostninger til drift. Nettolejen er opgjort til t.kr. 90, og forrentningskravet (afkastprocenten) er fastsat til 7,20%.

Investeringsejendom (Ølbyvej 129, 4600 Køge):

Nettolejen for investeringsejendom er baseret på følgende hovedelementer:

Lejeindtægter fratrukket omkostninger til drift. Nettolejen for erhvervsbygningerne er opgjort til t.kr. 94 og forrentningskravet (afkastprocenten) er fastsat til 7,00%. Nettolejen for stuehuset er opgjort til t.kr. 232 og forrentningskravet (afkastprocenten) er fastsat til 5,25%. Udover dette har ledelsen vurderet "udskudt vedligeholdelse/anlægsomkostning" til i alt ca. t.kr. 1.500 samt regulering for tomgang, hvor stuehuset ikke forventes udlejet på ca. t.kr. 480, der er fratrukket som særlige i forhold til den opgjorte værdi (reguleringer). Ud over dette er den øvrige del af grunden på Ølbyvej 129 af ledelsen opgjort til ca t.kr. 1.160, pr. 31. december 2022.

Afkastprocenten for investeringsejendommene fastsættes på baggrund af ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet samt udvikling af markedsforsholdet på ejendommene. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type, beliggenhed, alder mv.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold:

Årets resultat anses for tilfredsstillende. Der forventes et positivt resultat i 2023.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Ejd. Selskabet Ahlefeldtsgade ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte bestemmelser for klasse C-virksomheder.

Der er ikke udarbejdet koncernregnskab, idet koncernen opfylder betingelserne for undladelse heraf, jf. årsregnskabslovens § 110.

Sammenligningstal for regnskabsåret 2021 indeholder en periode på 8 måneder og er derfor ikke fuldt ud sammenlignelig med årets tal.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Resultatopgørelse

Bruttotab

I resultatopgørelsen oplyses nettoomsætningen ikke, men alene bruttotabet, som omfatter nettoomsætning, vareforbrug, andre driftsindtægter samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter primært lejeindtægter. Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendommen og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger m.v. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inkl. feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. af virksomhedens medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og eventuelle gennemførte nedskrivningstest.

Anvendt regnskabspraxis

Andre finansielle indtægter og omkostninger

Andre finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Andre finansielle poster omfatter gebyrer og låneomkostninger, renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, aktieindkomst samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet, og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Selskabet er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne for selskabet og alle 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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som består af årets aktuelle skat, årets sambeskatningsbidrag 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af 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 til kostprisen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en 1. års afkastbaseret model. Nettolejen er baseret på lejeindtægter fratrukket omkostninger til drift. Afkastprocenten fastsættes på baggrund af ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet samt udvikling af markedsforsholdet på ejendommene. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type, beliggenhed, alder mv. Der anvendes ikke uafhængige vurderingsmænd ved vurdering af dagsværdierne. Der henvises til note 1 anførte omkring den anvendte målemetode.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	10 år	0%

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser måles efter den indre værdis metode (equity-metoden), hvilket indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets og koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af uafskrevet koncerngoodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

I resultatopgørelsen indregnes moderselskabets andel af virksomhedernes resultat efter eliminering af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab og med fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

Tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til nul, 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 tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, i det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser.

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

Koncerngoodwill defineres som forskelsværdier mellem på den ene side anskaffelsværdien for aktierne i en dattervirksomhed og på den anden side aktierne i dattervirksomheden opgjort til handelsværdi på tidspunktet for overtagelsen. Et resterende positivt forskelsbeløb aktiveres som koncerngoodwill i henhold til årsregnskabslovens § 122 stk. 4, og afskrives over den forventede økonomiske levetid, der er vurderet til 10 år.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder 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, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tilgodehavender

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

Værdipapirer

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Likvide beholdninger

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

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi omfatter nettoopskrivninger af kapitalandele i dattervirksomheder og kapitalinteresser i forhold til kostprisen, der består af indregnede resultatandele, valutakursreguleringer og med fradrag af udbytte.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn. Reserven indregnes ikke med et negativt beløb.

Udbytte

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

Hensatte forpligtelser og eventualforpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes i balancen når selskabet på balancedagen har en retlig eller en faktisk forpligtelse som resultat af en tidligere begivenhed, og det er sandsynligt, at afviklingen heraf vil medføre et træk på selskabets økonomiske ressourcer, samt at der kan foretages en pålidelig beløbsmæssig måling af forpligtelsen.

Skyldig skat og udskudt skat

Efter sambeskatningsreglerne hæfter selskabet som administrationsselskab, sammen med dattervirksomhederne, solidarisk for betaling af den samlede skat af sambeskatningsindkomsten over for skattemyndighederne.

Tilgodehavende og skyldige sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som tilgodehavende sambeskatningsbidrag eller skyldigt sambeskatningsbidrag.

Aktuelle skatteforpligtelser indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseret til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Sambeskatningsindkomst opgøres på baggrund af de sambeskattede selskabers skattepligtige indkomst, og fordeles i de sambeskattede selskaber i forhold til de sambeskattede selskabers andel af sambeskatningsindkomsten, opgjort i henhold til de gældende skatteretlige regler.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter 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, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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

Resultatopgørelse for 2022

	Note		2021 (8 mdr) i tkr.
Bruttotab		-77.876	-6
Personaleomkostninger	2	-105.439	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	3	-26.266	0
Dagsværdiregulering af investeringsaktiver		197.127	15
Driftsresultat		-12.454	9
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		-62.078	1.509
Indtægter af kapitalandele i kapitalinteresser		0	5.427
Indtægter af andre kapitalandele mv der er anlægsaktiver		0	143
Andre finansielle indtægter	4	204.076	93
Nedskrivning af finansielle aktiver		-1.136.206	-451
Andre finansielle omkostninger		-81.113	-27
Resultat før skat		-1.087.775	6.703
Skat af årets resultat	5	220.206	80
Årets resultat		-867.569	6.783
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		-62.078	3.974
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		1.500.000	850
Ekstraordinært udbytte for regnskabsåret		0	1.000
Overført resultat		-2.305.491	959
I alt disponering		-867.569	6.783

Balance pr. 31. december 2022

Aktiver	Note		2021 tkr.
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme	6	6.217.477	1.372
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	7	367.734	0
Materielle anlægsaktiver i alt		6.585.211	1.372
Finansielle anlægsaktiver			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	8	6.220.797	7.135
Kapitalinteresser	9	0	0
Finansielle anlægsaktiver i alt		6.220.797	7.135
Anlægsaktiver i alt		12.806.008	8.507
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		902.848	0
Andre tilgodehavender		4.581	590
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		1.072.583	732
Tilgodehavender i alt		1.980.012	1.322
Værdipapirer og kapitalandele			
Andre værdipapirer og kapitalandele		2.290.656	2.251
Værdipapirer og kapitalandele i alt		2.290.656	2.251
Likvide beholdninger		706.570	8.853
Omsætningsaktiver i alt		4.977.238	12.426
Aktiver i alt		17.783.246	20.933
 Aktiver indregnet til dagsværdi efter			
årsregnskabslovens § 37 og § 38	10		

Balance pr. 31. december 2022

Passiver	Note	2021 <u>tkr.</u>
Egenkapital		
Selskabskapital		125.000 125
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		3.061.027 3.975
Overført resultat		11.778.251 13.232
Foreslået udbytte for regnskabsåret		<u>1.500.000 850</u>
Egenkapital i alt		<u>16.464.278 18.182</u>
Hensatte forpligtigelser		
Hensættelser til udskudt skat		<u>170.897 100</u>
Hensatte forpligtigelser i alt		<u>170.897 100</u>
Gældsforpligtigelser		
Langfristede gældsforpligtigelser		
Realkreditinstitutter	11	403.880 462
Selskabsskat		<u>0 597</u>
Langfristede gældsforpligtigelser i alt		<u>403.880 1.059</u>
Kortfristede gældsforpligtigelser		
Kortfristet del af langfristet gæld	11	58.035 58
Leverandører af varer og tjenesteydelser		70.375 15
Gæld til tilknyttede virksomheder		0 3
Selskabsskat		439.383 1.123
Anden gæld		<u>176.398 393</u>
Kortfristede gældsforpligtigelser i alt		<u>744.191 1.592</u>
Gældsforpligtigelser i alt		<u>1.148.071 2.651</u>
Passiver i alt		<u>17.783.246 20.933</u>
Væsentlige regnskabsmæssige skøn, forudsætninger og usikkerheder		
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.	1	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	12	
	13	

Egenkapitalopgørelse for 2022

	Registreret kapital mv.	Andre reserver	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	Overført resultat
Egenkapital primo	125.000	3.974.738	850.000	13.232.109
Opløsning af tidligere års opskrivning	0	-851.633	0	851.633
	0	-851.633	0	851.633
Årets resultat	0	-62.078	1.500.000	-2.305.491
	0	-913.711	1.500.000	-1.453.858
Betalt udbytte	0	0	-850.000	0
	0	0	-850.000	0
Egenkapital, ultimo	125.000	3.061.027	1.500.000	11.778.251
Egenkapital, ultimo				<u>16.464.278</u>

Udvikling i selskabskapitalen indenfor de sidste 5 år:

	Regnskabs- året 2018/2019	Regnskabs- året 2019/2020	Regnskabs- året 2020/2021	Regnskabs- året 2021 (8 mdr.)	Regnskabs- året 2022
Selskabskapital, primo	125.000	125.000	125.000	125.000	125.000
Ultimo	125.000	125.000	125.000	125.000	125.000

Alle kapitalandele har samme stemmerettigheder.

Noter

1 Væsentlige regnskabsmæssige skøn, forudsætninger og usikkerheder

Væsentlige regnskabsmæssige skøn

Måling af investeringsejendomme til dagsværdi indeholder væsentlige elementer af ledelsesmæssige skøn over de aktuelle markedsforhold. Som anført i ledelsesberetningen er målemetoden baseret på en 1. års afkastbaseret model, hvor lejen forudsættes at være den samme uendeligt og omkostningerne forudsættes at være de samme uendeligt. Der knytter sig en vis usikkerhed til målemetoden, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet, og afvigelser kan være væsentlige. I den udstrækning markedsrenten, investors afkastkrav eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, påvirkes også ejendommenes værdi.

Ahlefeldtsgade 22, 5900 Rudkøbing

Nettolejen er opgjort til t.kr. 90 og forrentningskravet (afkastprocenten) er vurderet til 7,20%. Følsomheden ved ændring i selskabets afkastprocent er belyst som følgende:

Ændring i afkastprocent 1% (afkastprocent = 8,2%) = ændring i dagsværdi og resultat før skat på t.kr. -168.

Ændring i afkastprocent 0,5% (afkastprocent = 7,7%) = ændring i dagsværdi og resultat før skat på t.kr. -89.

Ændring i afkastprocent -0,5% (afkastprocent = 6,7%) = ændring i dagsværdi og resultat før skat på t.kr. 102.

Ændring i afkastprocent -1% (afkastprocent = 6,2%) = ændring i dagsværdi og resultat før skat på t.kr. 221.

Ølbyvej 129, 4600 Køge (erhvervsbygninger)

Nettolejen er opgjort til t.kr. 94 og forrentningskravet (afkastprocenten) er vurderet til 7,00%. Følsomheden ved ændring i selskabets afkastprocent er belyst som følgende:

Ændring i afkastprocent 1% (afkastprocent = 8%) = ændring i dagsværdi og resultat før skat på t.kr. -168.

Ændring i afkastprocent 0,5% (afkastprocent = 7,5%) = ændring i dagsværdi og resultat før skat på t.kr. -90.

Ændring i afkastprocent -0,5% (afkastprocent = 6,5%) = ændring i dagsværdi og resultat før skat på t.kr. 104.

Ændring i afkastprocent -1% (afkastprocent = 6%) = ændring i dagsværdi og resultat før skat på t.kr. 225.

Ølbyvej 129, 4600 Køge (stuehus)

Nettolejen er opgjort til t.kr. 232 og forrentningskravet (afkastprocenten) er vurderet til 5,25%. Udover dette har ledelsen vurderet "udskudt anlægsomkostning" til i alt ca. t.kr. 1.500 samt regulering for tomgang, hvor stuehuset ikke forventes udlejet på ca. t.kr. 480, der er fratrukket som særlige i forhold til den opgjorte værdi (reguleringer). Følsomheden ved ændring i selskabets afkastprocent er belyst som følgende:

Ændring i afkastprocent 1% (afkastprocent = 6,25%) = ændring i dagsværdi og resultat før skat på t.kr. -707.

Ændring i afkastprocent 0,5% (afkastprocent = 5,75%) = ændring i dagsværdi og resultat før skat på t.kr. -384.

Ændring i afkastprocent -0,5% (afkastprocent = 4,75%) = ændring i dagsværdi og resultat før skat på t.kr. 465.

Ændring i afkastprocent -1% (afkastprocent = 4,25%) = ændring i dagsværdi og resultat før skat på t.kr. 1.040.

Ølbyvej 129, 4600 Køge (øvrige del af grund)

Værdi af den øvrige del af grunden på Ølbyvej 129 er af ledelsen opgjort til ca t.kr. 1.160 pr. 31. december 2022.

2 Personaleomkostninger

		2021 (8 mdr) i tkr.
Løn, gager og honorarer	104.776	0
Sociale bidrag og andre personaleomkostninger	<u>663</u>	<u>0</u>
Personaleomkostninger i alt	<u>105.439</u>	<u>0</u>
 Gennemsnitlige antal fuldtidsbeskæftigede	 <u>1</u>	 <u>0</u>

Noter

	2021 (8 mdr) i tkr.	
3 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	26.266	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver i alt	26.266	0
4 Andre finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	21.175	0
Øvrige finansielle indtægter	11.627	6
Kursreguleringer andre værdipapirer	171.274	87
Andre finansielle indtægter i alt	204.076	93
5 Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	100.892	599
Aktuelt sambeskatningsbidrag	-390.275	-683
Regulering af udskudt skat	70.294	4
Regulering af tidligere års skat	-1.117	0
Skat af årets resultat i alt	-220.206	-80
6 Investeringsejendomme		
Anskaffelsessum, primo	1.050.000	1.050
Tilgang i årets løb	4.648.350	0
Anskaffelsessum, ultimo	5.698.350	1.050
Opskrivninger, primo	322.000	307
Årets opskrivninger	0	15
Tilbageførte opskrivninger i året	197.127	0
Opskrivninger, ultimo	519.127	322
Regnskabsmæssig værdi ultimo	6.217.477	1.372
7 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Tilgang i årets løb	394.000	0
Anskaffelsessum, ultimo	394.000	0
Årets afskrivninger	-26.266	0
Af-/nedskrivninger, ultimo	-26.266	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	367.734	0

Noter

		2021 (8 mdr) i tkr.
8 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Anskaffelsessum, primo	3.159.770	3.008
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>152</u>
Anskaffelsessum, ultimo	<u>3.159.770</u>	<u>3.160</u>
Værdireguleringer, primo	4.086.357	3.582
Årets resultat efter skat	358.806	1.725
Udbytte fra kapitalandele	-851.633	-1.069
Andre værdireguleringer	<u>-325.211</u>	<u>-151</u>
Værdireguleringer, ultimo	<u>3.268.319</u>	<u>4.087</u>
Af-/nedskrivninger, primo	-111.619	-48
Årets afskrivninger på goodwill	<u>-95.673</u>	<u>-64</u>
Af-/nedskrivninger, ultimo	<u>-207.292</u>	<u>-112</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>6.220.797</u>	<u>7.135</u>
<i>Heraf udgør værdien af koncerngoodwill</i>	<u>749.439</u>	<u>846</u>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:

<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Stemme & ejerandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Årets resultat</u>
JC Nedrivning A/S	Greve	70%	6.213.409	213.409
Ejendomsselskabet JI ApS	Greve	70%	2.138.944	299.171

		2021 (8 mdr) i tkr.
9 Kapitalinteresser		
Anskaffelsessum, primo	0	405
Afgang i årets løb	<u>0</u>	<u>-405</u>
Anskaffelsessum, ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>
Værdireguleringer, primo	0	2.913
Årets resultat efter skat	0	5.427
Udbytte fra kapitalandele	0	-8.575
Andre værdireguleringer	<u>0</u>	<u>235</u>
Opskrivninger, ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>

Noter

10 Aktiver indregnet til dagsværdi efter årsregnskabslovens § 37 og § 38

	Indregnet værdi pr. 31. december 2022	Årets urealiserede gevinster indregnet i resultatopgørelsen	Årets urealiserede tab indregnet i resultatopgørelsen	Årets ændringer i dagsværdi i § 49-3 reserven
Børsnoterede aktier	2.290.656	171.273	1.136.206	-
Investeringsejendom (ahlefeldtsgade 22)	1.244.000	0	128.000	-
Investeringsejendom, (Ølbyvej 129)	4.973.477	325.127	0	-
Langfristede	Afdrag næste år	Forfald år 2 - 5	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt ultimo
11 gældsforpligtigelser	58.035	231.335	172.545	461.915
Realkreditinstitutter	58.035	231.335	172.545	461.915
Langfristede gældsforpligtigelser i alt	58.035	231.335	172.545	461.915

12 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter sammen med de øvrige sambeskattede selskaber solidarisk for betaling af den samlede skat af sambeskatningsindkomsten. Det samlede beløb udgør tkr. 439 pr. 31. december 2022.

Selskabet har stillet kaution for Ejendomsselskabet JI ApS' gæld til kreditinstitut. Gæld til det omfattende kreditinstitut udgør på balancedagen, t.kr. 2.475.

Selskabet har stillet kaution for JC Nedrivning A/S' engagement med pengeinstitut. Bankgæld til det omfattende pengeinstitut udgør på balancedagen, t.kr. 322.

13 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 462 tkr., er der givet pant i investeringsejendommen: "Ahlefeldtsgade 22, 5900 Rudkøbing", hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør i alt, t.kr. 1.244.