

**Ejendomsaktieselskabet af
24.11.2010**

**Urtehaven 92
2500 Valby**

CVR-nr. 33 35 58 23

**Årsrapport for 2022
(12. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 14. juni 2023

Steen Aabo
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022	9
Balance pr. 31. december 2022	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Ejendomsaktieselskabet af 24.11.2010.

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 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Valby, den 14. juni 2023

Direktion

Steen Aabo

Bestyrelse

Anne-Grete Aabo
formand

Troels Aabo

Jens Aslak Andersen

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til ledelsen i Ejendomsaktieselskabet af 24.11.2010

Vi har opstillet årsrapporten for Ejendomsaktieselskabet af 24.11.2010 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 14. juni 2023

Aries Statsautoriseret
Revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 26 45 41 23

Poul Johannessen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne29384

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsaktieselskabet af 24.11.2010 Urtehaven 92 2500 Valby CVR-nr.: 33 35 58 23 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022 Stiftet: 24. november 2010 Hjemsted: København
Bestyrelse	Anne-Grete Aabo, formand Troels Aabo Jens Aslak Andersen
Direktion	Steen Aabo
Revisor	Aries Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab Produktionsvej 8 2600 Glostrup
Pengeinstitut	Sparekassen Kronjylland Sydbank

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er udlejnings- og investeringsvirksomhed.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på kr. 1.950.893, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 10.371.596.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsaktieselskabet af 24.11.2010 for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2022 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

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 finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som 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 i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringssejendomme

Investeringssejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringssejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2022 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Afkastprocenterne er fastsat i intervallet 8,5 - 9,5%.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer mv. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer.

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 samt for betalte acontoskatter.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til netrealisationsværdi.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Bruttofortjeneste		1.200.324	1.081.667
Personaleomkostninger	1	-186.326	-186.195
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		1.013.998	895.472
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	1.570.000	23.995
Finansielle indtægter		0	18.341
Finansielle omkostninger	3	-80.399	-119.826
Resultat før skat		2.503.599	817.982
Skat af årets resultat	4	-552.706	-201.576
Årets resultat		1.950.893	616.406
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.950.893	616.406
		1.950.893	616.406

Balance pr. 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		<u>14.830.001</u>	<u>13.260.000</u>
Materielle anlægsaktiver	5	<u>14.830.001</u>	<u>13.260.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>14.830.001</u>	<u>13.260.000</u>
Andre tilgodehavender		13.120	2.748
Periodeafgrænsningsposter		<u>9.777</u>	<u>8.008</u>
Tilgodehavender		<u>22.897</u>	<u>10.756</u>
Likvide beholdninger		<u>639.032</u>	<u>437.942</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>661.929</u>	<u>448.698</u>
Aktiver i alt		<u><u>15.491.930</u></u>	<u><u>13.708.698</u></u>

Balance pr. 31. december 2022

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		1.000.000	1.000.000
Overført resultat		9.371.596	7.420.703
Egenkapital	6	10.371.596	8.420.703
Hensættelse til udskudt skat		1.439.999	981.123
Hensatte forpligtelser i alt		1.439.999	981.123
Gæld til realkreditinstitutter		1.601.652	1.752.237
Deposita		337.384	329.339
Langfristede gældsforpligtelser	7	1.939.036	2.081.576
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	150.000	788.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		46.000	59.438
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.199.230	917.779
Selskabsskat		93.830	234.498
Anden gæld		252.239	225.581
Kortfristede gældsforpligtelser		1.741.299	2.225.296
Gældsforpligtelser i alt		3.680.335	4.306.872
Passiver i alt		15.491.930	13.708.698

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført re- sultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	1.000.000	7.420.703	8.420.703
Årets resultat	0	1.950.893	1.950.893
Egenkapital 31. december 2022	1.000.000	9.371.596	10.371.596

Noter

	2022	2021
	kr.	kr.
1 Personalemkostninger		
Lønninger	185.692	182.272
Andre omkostninger til social sikring	634	3.923
	186.326	186.195
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
2 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af ændret afkastkrav	1.570.000	239.806
Salg af investeringsejendomme	0	-215.811
Værdiregulering investeringsejendomme	1.570.000	23.995
	1.570.000	23.995
3 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	38.332	31.649
Andre finansielle omkostninger	42.067	88.177
	80.399	119.826
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	93.830	234.498
Årets udskudte skat	458.876	-32.922
	552.706	201.576

Noter

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2022	14.054.794
Tilgang i årets løb	0
Afgang i årets løb	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2022	<u>14.054.794</u>
Værdireguleringer 1. januar 2022	-794.794
Årets værdireguleringer	<u>1.570.001</u>
Værdireguleringer 31. december 2022	<u>775.207</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	<u><u>14.830.001</u></u>

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2022 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 8,0 % - 9,25 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	<u>0,5%</u> kr.	<u>Basis</u> kr.	<u>-0,5 %</u> kr.
Afkastprocent	<u>9,5</u>	<u>9,0</u>	<u>8,5</u>
Dagsværdi	<u>14.049.474</u>	<u>14.830.001</u>	<u>15.702.354</u>
Ændring i dagsværdi	<u>-780.527</u>	<u>0</u>	<u>872.353</u>

Noter

6 Egenkapital

Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen i de seneste 5 år.

7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2022	Gæld 31. december 2022	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	2.540.237	1.751.652	150.000	949.000
Deposita	329.339	337.384	0	0
	2.869.576	2.089.036	150.000	949.000

8 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Agas Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2020 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. januar 2020 eller senere.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, er der givet pant i grunde og bygninger.