

**Vesterbrogade 62-64 Invest ApS**  
**Vesterbrogade 33, 1620 København**

---

**Årsrapport for**  
**2022**

---

**CVR-nr. 33 36 27 06**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 7. juni 2023.

---

**Claus Barrett Christiansen**  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

### Side

#### **Påtegninger**

- 1 Ledelsespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors revisionspåtegning

#### **Ledelsesberetning**

- 5 Selskabsoplysninger
- 6 Ledelsesberetning

#### **Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022**

- 7 Anvendt regnskabspraksis
- 11 Resultatopgørelse
- 12 Balance
- 14 Egenkapitalopgørelse
- 15 Noter

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2022 for Vesterbrogade 62-64 Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min 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 min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 7. juni 2023

**Direktion**

Henriette Lassen Jordan

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

Til anpartshaveren i Vesterbrogade 62-64 Invest ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Vesterbrogade 62-64 Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. 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 - 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 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

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.
- 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

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.

København, den 7. juni 2023

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Leif Tomasson  
statsautoriseret revisor  
mne25346

Chris Winther Bjørholm Dyhr  
statsautoriseret revisor  
mne34473

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Vesterbrogade 62-64 Invest ApS Vesterbrogade 33 1620 København
	CVR-nr.: 33 36 27 06
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 11. regnskabsår
<b>Direktion</b>	Henriette Lassen Jordan
<b>Revision</b>	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Øster Allé 42 2100 København Ø
<b>Modervirksomhed</b>	Kavi Invest A/S

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje og udleje ejendommen Vesterbrogade 62-64 samt handel og investering.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 6.057.331 kr. mod 5.138.170 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 22.411.096 kr. mod 40.284.921 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Pr. 2 november 2022 har selskabet fået ny ejer og ejes herefter 100 % af KAVI INVEST A/S.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Vesterbrogade 62-64 Invest ApS er aflagt i overensstemmelse med 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 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

## Resultatopgørelsen

### Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

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

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver, driftstabs- og konflikterstatninger samt modtagne lønrefusioner. Erstatninger indregnes, når det er overvejende sandsynligt, at virksomheden vil modtage erstatningen.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### Personaleomkostninger

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

### 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 kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### 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 i egenkapitalen.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte 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

### Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. 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".

## Anvendt regnskabspraksis

---

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 ejendomme".

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets og koncernens kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, består af børsnoterede aktier og obligationer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede kapitalandele måles til kostpris. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### Egenkapital

#### Reserve for udlån og sikkerhedsstillelse

Reserve for udlån og sikkerhedsstillelse omfatter beløb svarende til lån eller sikkerhedsstillelse i forbindelse med etablering af lovlig selvfinansiering.

Et beløb svarende til lånet eller sikkerhedsstillelsen omklassificeres fra "Overført resultat" til "Reserve for udlån og sikkerhedsstillelse".

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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.

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 skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder” eller ”Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Vesterbrogade 62-64 Invest 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 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 nettorealisationsværdi.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne elimineringer af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

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 skattemæssigt 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

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>6.057.331</b>	<b>5.138.170</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	49.400.000
2 Personaleomkostninger	<u>-854.527</u>	<u>-2.328.272</u>
<b>Driftsresultat</b>	<b>5.202.804</b>	<b>52.209.898</b>
Andre finansielle indtægter	25.623.097	1.291.265
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-4.051.215</u>	<u>-1.782.637</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>26.774.686</b>	<b>51.718.526</b>
Skat af årets resultat	<u>-4.363.590</u>	<u>-11.433.605</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>22.411.096</u></b>	<b><u>40.284.921</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	10.000.000	1.200.000
Overføres til overført resultat	<u>12.411.096</u>	<u>39.084.921</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>22.411.096</u></b>	<b><u>40.284.921</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		<u>2022</u>	<u>2021</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Investeringsejendomme	287.500.000	287.500.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>287.500.000</u>	<u>287.500.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>287.500.000</u></b>	<b><u>287.500.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	228.802	0
	Tilgodehavende selskabsskat	0	10.295
	Andre tilgodehavender	178.041	180.200
4	Tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere og ledelse	0	600.000
	Periodeafgrænsningsposter	<u>0</u>	<u>28.259</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>406.843</u>	<u>818.754</u>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>33.300</u>	<u>7.948.321</u>
	Værdipapirer i alt	<u>33.300</u>	<u>7.948.321</u>
	Likvide beholdninger	<u>3.554.064</u>	<u>2.257.130</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>3.994.207</u></b>	<b><u>11.024.205</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>291.494.207</u></b>	<b><u>298.524.205</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		<u>2022</u>	<u>2021</u>
<u>Note</u>			
<b>Egenkapital</b>			
	Virksomhedskapital	1.270.240	1.270.240
	Reserve for udlån og sikkerhedsstillelse	0	600.000
	Overført resultat	<u>158.893.677</u>	<u>145.882.581</u>
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>160.163.917</u></b>	<b><u>147.752.821</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	<u>55.557.609</u>	<u>55.557.609</u>
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>55.557.609</u></b>	<b><u>55.557.609</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
5	Gæld til realkreditinstitutter	0	90.871.404
	Deposita	2.434.638	1.915.324
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	<u>903.566</u>	<u>372.949</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.338.204</u>	<u>93.159.677</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	0	843.249
6	Gæld til pengeinstitutter	66.266.017	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	200.000	200.000
	Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	4.363.590	0
	Anden gæld	<u>1.604.870</u>	<u>1.010.849</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>72.434.477</u>	<u>2.054.098</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>75.772.681</u></b>	<b><u>95.213.775</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>291.494.207</u></b>	<b><u>298.524.205</u></b>
1	Særlige poster		
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8	Eventualposter		
9	Nærtstående parter		

**Egenkapitalopgørelse**

	<u>Virksomheds-</u> <u>kapital</u>	<u>Reserve for ud-</u> <u>lån og sikker-</u> <u>hedsstillelse</u>	<u>Overført resul-</u> <u>tat</u>	<u>Foreslået ud-</u> <u>bytte for regn-</u> <u>skabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2021	1.270.240	600.000	106.797.660	0	108.667.900
Udloddet udbytte	0	0	0	-1.200.000	-1.200.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	40.284.921	1.200.000	41.484.921
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	0	-1.200.000	0	-1.200.000
Egenkapital 1. januar 2022	1.270.240	600.000	145.882.581	0	147.752.821
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	12.411.096	0	12.411.096
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	0	10.000.000	0	10.000.000
Udloddet ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	0	-10.000.000	0	-10.000.000
Lån tilbagebetalt	0	-600.000	600.000	0	0
	<u>1.270.240</u>	<u>0</u>	<u>158.893.677</u>	<u>0</u>	<u>160.163.917</u>



## Noter

---

### 1. Særlige poster

Særlige poster omfatter væsentlige indtægter og omkostninger, der har en særlig karakter i forhold til virksomhedens indtjeningsskabende driftsaktiviteter, såsom omkostninger til omfattende strukturering af processer og grundlæggende strukturmæssige tilpasninger samt eventuelle afhændelsesgevinster og -tab i tilknytning hertil, og som over tid har væsentlig betydning. I særlige poster indgår også andre væsentlige beløb af engangskaraktter.

Som omtalt i ledelsesberetningen er årets resultat påvirket af en række forhold, som afviger fra, hvad ledelsen vurderer som en del af den primære drift.

Særlige poster for året er specificeret nedenfor, herunder hvor disse er indregnet i resultatopgørelsen.

	<u>2022</u>
Indtægter:	
Kursgevinst på realkreditlån ved indfrielse af lån	<u>25.621.677</u>
	<u>25.621.677</u>
Særlige poster indgår på følgende linjer i årsregnskabet:	
Finansielle indtægter	<u>25.621.677</u>
<b>Resultat af særlige poster netto</b>	<b><u>25.621.677</u></b>

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>2. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	850.548	2.320.893
Andre omkostninger til social sikring	<u>3.979</u>	<u>7.379</u>
	<b><u>854.527</u></b>	<b><u>2.328.272</u></b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>8</u>

## Noter

	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2022	<u>86.854.200</u>	<u>86.854.200</u>
<b>Kostpris 31. december 2022</b>	<b><u>86.854.200</u></b>	<b><u>86.854.200</u></b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2022	200.645.800	151.245.800
Årets regulering til dagsværdi	<u>0</u>	<u>49.400.000</u>
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2022</b>	<b><u>200.645.800</u></b>	<b><u>200.645.800</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<b><u>287.500.000</u></b>	<b><u>287.500.000</u></b>

Selskabets ejendom er beliggende på Vesterbro. Ejendommen anvendes til bolig, kontor, liberalt erhverv samt restaurationsvirksomhed.

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Ejendommen er fuldt udlejet.

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 anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	2,6
------------------------------------	-----

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.

## Noter

		<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
<b>4.</b>	<b>Tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere og ledelse</b>		
		<b>Tilbagebetalte beløb i regnskabsåret</b>	<b>Tilgodehavende i alt 31. december 2022</b>
<b>Kategori</b>	<b>Rentefod</b>		
Direktion	3	600.000	0
		<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
<b>5.</b>	<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
	Gæld til realkreditinstitutter i alt	0	91.714.653
	Heraf forfalder inden for 1 år	0	-843.249
		<u>0</u>	<u>90.871.404</u>
	Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>6.</b>	<b>Gæld til pengeinstitutter</b>		
	Gæld til pengeinstitut er i januar 2023 omdannet til realkreditlån. Der er til sikkerhed for lånet afgivet sikkerhed i ejendommen.		
<b>7.</b>	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
	Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 66.266 t.kr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 287.500 t.kr.		
	Gæld til pengeinstitut er i januar 2023 omdannet til realkreditlån.		
<b>8.</b>	<b>Eventualposter</b>		
	<b>Sambeskatning</b>		
	Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Ejendomsaktieselskabet Vest, CVR-nr. 10044901, som er administrationselskab 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 nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.		

## Noter

---

### 8. Eventualposter (fortsat)

#### Sambeskatning (fortsat)

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

### 9. Nærtstående parter

#### Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernregnskabet for Margot & Thorvald Dreyers Fond, Vesterbrogade 34, 3., 1620 København V.