

Ejendomsselskabet Peter Sabroes Gade ApS

Skovvejen 11, st., 8000 Aarhus C

CVR-nr. 35 83 46 56

Årsrapport

for perioden 1. juli 2021 - 31. december 2022

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 10. februar 2023

Dirigent:

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping, sweeping strokes, positioned above a horizontal dotted line.

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. juli 2021 - 31. december 2022	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Ejendomsselskabet Peter Sabroes Gade ApS for regnskabsåret 1. juli 2021 - 31. december 2022.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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. juli 2021 - 31. december 2022.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 10. februar 2023

Direktion:

.....
Kristian Voldsgaard
direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Peter Sabroes Gade ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Peter Sabroes Gade ApS for regnskabsåret 1. juli 2021 - 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. juli 2021 - 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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.

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 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 regnskabsbrugere 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.
- ▶ 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ 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 konklusion 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 bl.a. 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.

Aarhus, den 10. februar 2023
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Thomas Hjortkjær Petersen
statsaut. revisor
mne33748

Michael Laursen
statsaut. revisor
mne26804

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Ejendomsselskabet Peter Sabroes Gade ApS
Adresse, postnr., by	Skovvejen 11, st., 8000 Aarhus C
CVR-nr.	35 83 46 56
Stiftet	22. april 2014
Hjemstedskommune	Aarhus
Regnskabsår	1. juli 2021 - 31. december 2022
Direktion	Kristian Voldsgaard, Direktør
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Værkmestergade 25, Postboks 330, 8100 Aarhus C

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktivitet er udlejning af fast ejendom til boligformål og dermed beslægtet virksomhed.

Selskabet er overtaget af Formuepleje Ejendomme Trøjborg A/S med regnskabsmæssig virkning fra d. 1. april 2022. I denne forbindelse indgår selskabet i en ny koncern og har i forbindelse hermed omlagt regnskabsåret til kalenderåret med afslutning 31. december 2022, og er derfor ikke sammenlignelig for så vidt angår resultatopgørelsen.

Usikkerhed ved indregning og måling

Virksomhedens investeringsejendom måles til dagsværdi, som pr. balancedagen udgør 460,7 mio. kr. Dagsværdien opgøres på baggrund af en række centrale forudsætninger, herunder den forventede normalindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. oplysninger til noterne til årsregnskabet. Afkastkravet er fastsat, så det vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme med tilsvarende beliggenhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2021/22 udviser et overskud på 88.053.258 kr. mod et overskud på 8.026.492 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på 172.623.020 kr.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabet har i indeværende år ændret regnskabspraksis, idet selskabet har tilvalgt muligheden for at dagsværdiregulere finansielle aktiver og forpligtelser efter ÅRL § 37, stk. 5, hvorved selskabets gældsforpligtelser nu indregnes til dagsværdi. Ændringen har påvirket årets resultat før skat med 11.719 t.kr. og egenkapitalen med 9.141 t.kr. Ændringen er udførligt beskrevet i note 1 til årsregnskabet.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Årsregnskab 1. juli 2021 - 31. december 2022

Resultatopgørelse

Note	kr.	2021/22 18 mdr.	2020/21 12 mdr.
	Bruttofortjeneste	22.489.270	14.767.240
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	56.200.000	0
	Dagsværdiregulering af gæld	11.220.284	0
	Resultat før finansielle poster	89.909.554	14.767.240
2	Finansielle indtægter	32.348.409	0
	Finansielle omkostninger	-9.369.171	-4.476.889
	Resultat før skat	112.888.792	10.290.351
3	Skat af årets resultat	-24.835.534	-2.263.859
	Årets resultat	88.053.258	8.026.492
	Forslag til resultatdisponering		
	Udloddet ekstraordinært udbytte	29.000.000	0
	Overført resultat	59.053.258	8.026.492
		88.053.258	8.026.492

Årsregnskab 1. juli 2021 - 31. december 2022

Balance

Note	kr.	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
4	Materielle anlægsaktiver		
5	Investeringsejendomme	<u>460.700.000</u>	<u>404.500.000</u>
		<u>460.700.000</u>	<u>404.500.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>460.700.000</u>	<u>404.500.000</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	54.186.031	0
	Andre tilgodehavender	467.438	22.298
	Periodeafgrænsningsposter	5.770	22.580
		<u>54.659.239</u>	<u>44.878</u>
	Likvide beholdninger	<u>88.875</u>	<u>10.673.361</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>54.748.114</u>	<u>10.718.239</u>
	AKTIVER I ALT	<u>515.448.114</u>	<u>415.218.239</u>

Årsregnskab 1. juli 2021 - 31. december 2022

Balance

Note	kr.	2021/22	2020/21
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Aktiekapital	1.000.000	1.000.000
	Overført resultat	171.623.020	112.569.762
	Egenkapital i alt	172.623.020	113.569.762
	Hensatte forpligtelser		
6	Udskudt skat	41.578.001	26.499.028
	Hensatte forpligtelser i alt	41.578.001	26.499.028
	Gældsforpligtelser		
7	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	283.082.942	264.197.223
		283.082.942	264.197.223
	Kortfristede gældsforpligtelser		
7	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4.091.858	1.931.814
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	259.366	243.037
	Skyldig selskabsskat	5.691.025	134.464
	Anden gæld	8.121.902	8.642.911
		18.164.151	10.952.226
	Gældsforpligtelser i alt	301.247.093	275.149.449
	PASSIVER I ALT	515.448.114	415.218.239

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 9 Sikkerhedsstillelser
- 10 Nærtstående parter

Årsregnskab 1. juli 2021 - 31. december 2022

Egenkapitalopgørelse

kr.	Aktiekapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2021	1.000.000	112.569.762	113.569.762
Overført via resultatdisponering	0	88.053.258	88.053.258
Udloddet ekstraordinært udbytte	0	-29.000.000	-29.000.000
Egenkapital 31. december 2022	1.000.000	171.623.020	172.623.020

Årsregnskab 1. juli 2021 - 31. december 2022

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Peter Sabroes Gade ApS for 2021/22 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Selskabet har omlagt regnskabsår til 1. januar til 31. december, idet selskabet er overgået til en ny koncern, hvis regnskabsår følger kalenderåret. Indeværende regnskabsår er som følge af omlægningen for perioden 1. juli 2021 til 31. december 2022.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har i år ændret regnskabspraksis for måling af finansielle aktiver og forpligtelser. Tidligere har selskabet målt finansielle instrumenter til amortiseret kostpris, men har valgt at indregne finansielle instrumenter til dagsværdi, da selskabet har valgt at måle finansielle aktiver og forpligtelser i overensstemmelse med IFRS, jf. årsregnskabslovens § 37, stk. 5.

Anvendt regnskabspraksis er ændret for at opnå et mere retvisende billede af selskabets finansielle forpligtelser og dermed egenkapital og for at opnå en indre værdi af selskabet, der så vidt muligt afspejler selskabets dagsværdi samt for at opnå overensstemmelse med de øvrige finansielle rapporter til selskabets investorer og til selskabets interne styring og rapportering.

Den akkumulerede effekt af praksisændringen er ikke væsentlig for sammenligningstallene, som derfor ikke er tilpasset.

Ændringen i anvendt regnskabspraksis har medført, at resultatet for 2021/22 er påvirket med 11.719 t.kr. før skat, balancesummen er ændret med 0 t.kr., og egenkapitalen er påvirket med 9.141 t.kr. Herudover er årets skat påvirket med 0 t.kr. og den udskudte skat er påvirket med 2.578 t.kr.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter dagsværdien for lejeindtægter og anden indtægt. Omsætningen indregnes i den regnskabsperiode, hvor ydelserne leveres.

Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, ejendomsomkostninger og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens investeringsejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investeringsejendomme.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration.

Årsregnskab 1. juli 2021 - 31. december 2022

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, låneomkostninger og gebyrer.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige koncernvirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrati-
onsselskabet.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendomme.

Udgifter, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsessummen, tillægges anskaffelsessummen som en forbedring. Udgifter, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, udgiftsføres i resultatopgørelsen under driftsomkostninger på investeringsejendomme.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom ældes, afspejles i investeringsejendommens løbende værdiansættelse til dagsværdi. Der foretages derfor ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

Gevinst og tab ved afhændelse af investeringsejendomme indregnes på afhændelsestidspunktet i resultatopgørelsen. Gevinst og tab opgøres som forskellen mellem salgsprisen reduceret med salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, såfremt tilgodehavendet er værdiforringet.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Årsregnskab 1. juli 2021 - 31. december 2022

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Likvider

Likvider omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Selskabsskat

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 betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld til kreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter og øvrige kreditinstitutter vedrørende investeringsejendomme indregnes ved lånoptagelsen og efterfølgende til dagsværdi på baggrund af styring til dagsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under "Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme".

Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser omfatter leverandørgæld, deposita og forudbetalt husleje m.v. og måles til amortiseret kostpris, som sædvanligvis svarer til nominal værdi. Depositata og forudbetalt husleje er indregnet under forpligtelser og omfatter indbetalte depositata og forudbetalt husleje fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

Årsregnskab 1. juli 2021 - 31. december 2022

Noter

kr.	2021/22 18 mdr.	2020/21 12 mdr.
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	715.735	0
Andre finansielle indtægter	31.632.674	0
	<u>32.348.409</u>	<u>0</u>
3 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	9.891.025	134.464
Årets regulering af udskudt skat	15.078.973	2.129.395
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-134.464	0
	<u>24.835.534</u>	<u>2.263.859</u>
4 Materielle anlægsaktiver		
kr.		Investerings- ejendomme
Kostpris 1. juli 2021		<u>285.289.610</u>
Kostpris 31. december 2022		<u>285.289.610</u>
Opskrivninger 1. juli 2021		119.210.390
Årets værdireguleringer		56.200.000
Opskrivninger 31. december 2022		<u>175.410.390</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022		<u><u>460.700.000</u></u>

For oplysning om sikkerhedsstillelser mv. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 9.

5 Investeringsejendomme

Selskabets investeringsejendom består af ejendommen Peter Sabroes Gade 12-16 med et boligareal på 10.411 m², beliggende i Aarhus C

Opgørelse af dagsværdi

Investeringsejendommen er målt til niveau 3 i dagsværdihierakiet ved anvendelse af en afkastbaseret model. Dagsværdien opgøres for ejendommen på baggrund af en række centrale forudsætninger, herunder ejendommens forventede normalindtjening samt fastsat afkastkrav. Afkastkravet er fastsat, så det vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme med tilsvarende beliggenhed.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

De væsentligste forudsætninger anvendt ved opgørelse af dagsværdien er:

- ▶ Afkastkrav: 3,54 %
- ▶ Udlejningsprocent: 100 %
- ▶ Ændring i markedsleje: 0 %

Årsregnskab 1. juli 2021 - 31. december 2022

Noter

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør kr. 460,7 mio. kr. pr. 31. december 2022. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det anvendte afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,25 %point vil dagsværdien falde med 29,9 mio. kr. Et fald i afkastprocenten på 0,25 %point vil medføre en stigning i dagsværdien på 34,5 mio. kr.

kr.	2021/22	2020/21
6 Udskudt skat		
Udskudt skat 1. juli	26.499.028	24.369.633
Årets regulering af udskudt skat	15.078.973	2.129.395
Udskudt skat 31. december	41.578.001	26.499.028
Udskudt skat vedrører:		
Materielle anlægsaktiver	39.293.943	26.930.000
Gældsforpligtelser	2.360.392	-22.000
Skattemæssigt underskud	-76.334	-408.972
	41.578.001	26.499.028

7 Langfristede gældsforpligtelser

Selskabet er i forbindelse med anvendelse af finansielle instrumenter eksponeret over for kreditrisici, likviditetsrisici og markedsrisici.

Selskabets ledelse har det overordnede ansvar for etablering af en politik for overvågning af selskabets risici. Ledelsen overvåger løbende renteudviklingen.

Det er selskabets politik ikke at foretage aktiv spekulation i finansielle risici. Selskabets finansielle styring retter sig således alene mod styring af finansielle risici vedrørende drift og finansiering.

Kreditrisici

Kreditrisici er risikoen for finansielle tab såfremt lejere eller modparter til et finansielt instrument ikke kan opfylde deres kontraktuelle forpligtelser. Selskabets kreditrisici knytter sig til primære finansielle aktiviteter.

Selskabet har fra sine lejere modtaget deposita og forudbetalt leje på 7.684 t.kr. til afdækning af bl.a. kreditrisici for lejerne.

Den maksimale kreditrisiko er afspejlet i de regnskabsmæssige værdier af de enkelte finansielle aktiver, der indgår i balancen.

Selskabets likvide beholdninger består af indeståender i danske pengeinstitutter. Der vurderes ikke at være nogen væsentlig kreditrisiko tilknyttet likviditeten.

Likviditetsrisici

Likviditetsrisikoen er risikoen for, at selskabet ikke kan indfri sine finansielle forpligtelser i takt med at de forfalder. Det er selskabets politik som udgangspunkt at foretage låneoptagelse med pant i ejendommene ved 20- til 30-årige fastforrentede eller variabelt forrentede realkreditlån. Likviditetsbudget udarbejdes og opdateres løbende og der sker løbende rapportering herom til ledelsen.

Årsregnskab 1. juli 2021 - 31. december 2022

Noter

7 Langfristede gældsforpligtelser (fortsat)

Forfaldstidspunkter

Om selskabets finansielle forpligtelser kan angives følgende aftalemæssige forfaldstidspunkter:

kr.	31. december 2022				
	0-3 måneder	3-12 måneder	1-5 år	>5 år	I alt
Prioritetsgæld	2.276.435	6.829.305	36.178.170	343.270.285	388.554.195
Leverandørgæld	259.366	0	0	0	259.366
	<u>2.535.801</u>	<u>6.829.305</u>	<u>36.178.170</u>	<u>343.270.285</u>	<u>388.813.561</u>
Heraf renteudgifter	<u>1.252.721</u>	<u>3.758.162</u>	<u>18.870.438</u>	<u>58.139.431</u>	<u>82.020.752</u>

Den nominelle værdi af prioritetsgælden udgør 306.533.444 kr.

Der er ikke opstillet tabel for forfaldstidspunkter for sammenligningstal, idet det ikke har været muligt at fremskaffe amortiseringsoversigt for de indfriede realkreditlån i forbindelse med omprioriteringen af ejendommens lån. Som følge heraf fremgår der heller ikke sammenligningstal for den gennemsnitlige vægtede rentesats. Ledelsen vurderer ikke de manglende sammenligningstal væsentlige for regnskabet.

Markedsrisici

Markedsrisikoen er risikoen for at ændringer i markedspriser såsom valutakurser og renter påvirker selskabets resultat eller værdien af dets besiddelse af finansielle instrumenter.

Renterisici

Selskabet er som følge af sin drift, investeringer og finansiering eksponeret over for ændringer i renteniveau. Ledelsen følger nøje udviklingen på de finansielle markeder og optager som udgangspunkt fastforrentede eller variabelt forrentede realkreditlån.

I forhold til ejendomsporteføljens værdi udgør gælden tilknyttet ejendommene (Loan To Value, LTV) ultimo året 62,33 %

Ultimo 2022 udgør den gennemsnitlige vægtede rentesats inklusiv bidrag på selskabets variabelt forrentede realkreditgæld 0,27 % En ændring på 1 %point i det generelle renteniveau vil medføre en ændring i selskabets årlige renteomkostninger før skat på ca. 1.507 t.kr.

Valutarisici

Selskabet optager udelukkende lån i danske kroner og er således ikke eksponeret over for ændringer i valutakurser.

Dagsværdi af finansielle instrumenter

Selskabet måler som beskrevet i anvendt regnskabspraksis gæld vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi. Prioritetsgæld er baseret på seneste noterede børskurser og vedrører niveau 2 i dagsværdihierarkiet.

Kapitalstyring

Anpartskapitalen

Anpartskapitalen består af 1.000.000 anparter á nominelt 1 kr. Ingen anparter er tildelt særlige rettigheder. Der er ingen begrænsninger i omsætteligheden og ingen stemmeretsbegrænsning.

Kapitalstruktur

Årsregnskab 1. juli 2021 - 31. december 2022

Noter

7 Langfristede gældsforpligtelser (fortsat)

Selskabet vurderer kontinuerligt sin kapitalstruktur, herunder forholdet mellem selskabskapital og fremmedkapital. I den forbindelse vurderes den hensigtsmæssige belåning løbende, blandt andet under indtryk af forskellen mellem det startafkast, der kan opnås ved investering i ejendomme og på den forrentning, der kræves af fremmedkapitalen. Det er selskabets politik, at kapitalfrembringelse samt placering af overskudslikviditet styres centralt af forvaltningsselskabet.

8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Selskabet er sambeskattet med Formuepleje Trøjborg A/S og hæfter subsidiært og begrænset med selskabet for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte inden for sambeskatningskredsen. De sambeskattede virksomheders samlede kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af administrationsselskabets regnskab (Formuepleje Trøjborg A/S, CVR-nr. 42 52 71 57). Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomst og kildeskat m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

9 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for virksomhedens gæld over for realkreditinstitutter, 287.175 t.kr., er der stillet pant i virksomhedens investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 460.700 t.kr.

10 Nærtstående parter

Ejendomsselskabet Peter Sabroes Gade ApS' nærtstående parter omfatter følgende:

Bestemmende indflydelse

<u>Nærtstående part</u>	<u>Bopæl/ Hjemsted</u>	<u>Grundlag for bestemmende indflydelse</u>
Aros Property Investment A/S	Aarhus	Kapitalbesiddelse
Formuepleje Trøjborg A/S	Aarhus	Kapitalbesiddelse

PENNEO

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

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

Kristian Hammerfelt Bischoff Voldsgaard

Direktion

På vegne af: Ejendomsselskabet Peter Sabroes Gade ApS

Serienummer: 81c807e8-d7f0-4f1c-a164-476d78c31187

IP: 80.62.xxx.xxx

2023-02-11 12:01:56 UTC



Thomas Hjortkjær Petersen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: 88470239-a9a6-49b5-95ab-0d41bd03fd33

IP: 80.199.xxx.xxx

2023-02-11 15:38:33 UTC



Michael Laursen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:38549596

IP: 87.49.xxx.xxx

2023-02-12 17:35:39 UTC



Penneo dokumentnøgle: UXLTY-8K3AW-E0WXQ-GYN4W-01WA4-MN20P

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

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

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

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

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