

**Aaen & Co.**

STATSAUTORISEREBE REVISORER

# Metropolis Ejendomme ApS

Hjemstedsadresse: Fuglevadsvej 41, 2800 Kongens Lyngby

**CVR-nummer 35 84 39 65**

## Årsrapport 2022

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022

**Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31/7 - 2023**

---

Henrik Sparup  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Hoved- og nøgletal	2
Ledelsesberetning	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter til årsregnskabet	15

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Metropolis Ejendomme ApS Fuglevadsvej 41 2800 Kongens Lyngby  Hjemstedskommune: Lyngby-Taarbæk
<b>Direktion</b>	Henrik Sparup
<b>Revision</b>	Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s Kongevejen 3 3000 Helsingør
<b>Stiftelsesdato</b>	5. maj 2014
<b>Regnskabsår</b>	1. januar - 31. december

## Hoved- og nøgletal

Hovedtal i t.kr.	2022	2021	2020	2019	2018
Bruttofortjeneste	92	72	153	188	164
Resultat af primær drift	-627	538	428	277	476
Finansielle poster, netto	-119	-103	14	-188	132
Resultat før skat	2.193	2.575	1.081	275	1.142
<b>Årets resultat</b>	<b>2.359</b>	<b>2.537</b>	<b>928</b>	<b>256</b>	<b>1.043</b>
Anlægsaktiver	15.464	13.448	10.817	10.980	10.624
Omsætningsaktiver	5.580	1.223	4.085	238	71
<b>Aktiver i alt</b>	<b>21.044</b>	<b>14.671</b>	<b>14.902</b>	<b>11.218</b>	<b>10.695</b>
Selskabskapital	100	100	100	100	100
<b>Egenkapital</b>	<b>10.436</b>	<b>8.078</b>	<b>5.540</b>	<b>3.657</b>	<b>3.401</b>
Hensatte forpligtelser	180	347	309	228	229
Langfristet gæld	3.235	2.986	2.351	2.809	3.505
Kortfristet gæld	7.193	3.260	6.702	4.524	3.560
<b>Passiver i alt</b>	<b>21.044</b>	<b>14.671</b>	<b>14.902</b>	<b>11.218</b>	<b>10.695</b>
<b>Nøgletal i %</b>					
Afkastningsgrad	-3,0	3,7	2,9	2,5	4,5
Likviditetsgrad	77,6	37,5	61,0	5,3	2,0
Soliditetsgrad	49,6	55,1	37,2	32,6	31,8
Forrentning af egenkapitalen	25,5	37,3	20,2	7,3	36,2

### Forklaring af nøgletal

Afkastningsgrad:	Resultat af primær drift x 100 / Samlede aktiver
Likviditetsgrad:	Omsætningsaktiver x 100 / Kortfristet gæld
Soliditetsgrad:	Egenkapital ultimo x 100 / Samlede aktiver
Forrentning af egenkapitalen:	Årets resultat x 100 / Gennemsnitlig egenkapital

## Ledelsesberetning

### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har været køb og drift af ejendomme, enten via direkte ejerskab eller via kapitalandele i ejendomsselskaber.

### **Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold**

Der har i året ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2022 for Metropolis Ejendomme ApS.

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. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lyngby, den 31. juli 2023

### Direktion

Henrik Sparup

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Metropolis Ejendomme ApS:

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Metropolis Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 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 - 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 revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede 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 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 revisionshandling 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 revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet, fortsat

- 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.

Helsingør, den 31. juli 2023

**Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s**

Kongevejen 3, 3000 Helsingør - CVR nummer 33 24 17 63

Niels Borum Madsen  
statsautoriseret revisor  
mne32274



## Regnskabspraksis

### Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Metropolis Ejendomme ApS for 1. januar - 31. december 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Herudover har ledelsen valgt at følge visse af reglerne fra regnskabsklasse C.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### 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 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.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

## Regnskabspraksis

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjenesten

Bruttofortjenesten indeholder årets nettoomsætning fratrukket hertil medgået vareforbrug samt fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Vareforbrug omfatter omkostninger der er medgået til at opnå årets omsætning.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame, administration, lokaler mv.

#### Personaleomkostninger

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

#### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat 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 poster direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med dets moderselskab. Sparup Holding ApS fungerer som administrationsselskab. Skatteeffekten af sambeskatningen med moderselskabet fordeles på såvel overskud- som underskudsgivende virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## Regnskabspraksis

### Balancen

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme indregnes ved anskaffelse til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Dagsværdien af investeringsejendomme opgøres ud fra en afkastbaseret model hvor der tages udgangspunkt i ejendommens budgetterede driftsafkast for det kommende år (normalindtjeningsmodellen). Ejendommens budgetterede driftsafkast beregnes som lejeindtægter ved fuld udlejning, fratrukket ejendommens sædvanlige driftsomkostninger.

Ejendommens afkastkrav fastsættes med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom ejendomstype (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Afkastkravet fastsættes for hver ejendom.

Værdiforringelsen, der finder sted efterhånden som investeringsejendommene forældes, afspejles i den løbende måling til dagsværdi. Der foretages ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af ejendomme'.

#### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser

I resultatopgørelsen indregnes og måles den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheder og kapitalinteressers resultat efter skat og fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser indregnes og måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets anvendte regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser med negativ regnskabsmæssige indre værdi indregnes og måles til nul kr. og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi, i det omfang det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes og måles det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomhedens underbalance.

Nettoopskrivning af tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsessværdien med fradrag af afskrivninger på goodwill.

#### Andre værdipapirer og kapitalandele

Unoterede værdipapirer og kapitalandele indregnes til kostpris. I tilfælde af en lavere genindvindingsværdi nedskrives disse til denne lavere værdi.

## Regnskabspraksis

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### Skyldig skat og udskudt skat

Selskabet er sambeskattet med sit moderselskab Sparup Holding ApS. Selskabsskat indregnes i balancen under 'Skyldig selskabsskat' eller 'Tilgodehavende selskabsskat'.

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

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 nettorealiseringsværdi.

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%.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse 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, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld 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.

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2022	2021
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>92.220</b>	<b>72.188</b>
1 Personaleomkostninger	396.692	125.567
3 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-322.414	591.667
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>-626.886</b>	<b>538.288</b>
4 Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	2.802.010	562.463
5 Resultat af kapitalandele i kapitalinteresser	136.123	1.576.915
Finansielle indtægter	0	4.935
Finansielle omkostninger	118.637	107.963
<b>Resultat før skat</b>	<b>2.192.610</b>	<b>2.574.638</b>
2 Skat af årets resultat	-166.166	37.461
<b>Årets resultat</b>	<b>2.358.776</b>	<b>2.537.177</b>
<b>Resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført til reserve for nettoopskrivning til indre værdi	0	2.139.378
Overført til overført resultat	2.358.776	397.799
<b>Disponeret</b>	<b>2.358.776</b>	<b>2.537.177</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

Note	2022	2021
3 Investeringsejendomme	4.594.253	6.516.667
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>4.594.253</b>	<b>6.516.667</b>
4 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	4.294.496	1.492.486
5 Kapitalandele i kapitalinteresser	6.575.305	5.439.182
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>10.869.801</b>	<b>6.931.668</b>
<b>Anlægsaktiver</b>	<b>15.464.054</b>	<b>13.448.335</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	4.810.516	1.000.781
Andre tilgodehavender	769.000	205.430
<b>Tilgodehavender</b>	<b>5.579.516</b>	<b>1.206.211</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>0</b>	<b>16.435</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>	<b>5.579.516</b>	<b>1.222.646</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>21.043.570</b>	<b>14.670.981</b>

## Balance 31. december

## Passiver

Note	2022	2021
Selskabskapital	100.000	100.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi	4.661.229	4.661.229
Overført resultat	5.675.051	3.316.275
Foreslået udbytte	0	0
<b>Egenkapital</b>	<b>10.436.280</b>	<b>8.077.504</b>
Hensættelser til udskudt skat	180.486	346.652
<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>180.486</b>	<b>346.652</b>
6 Langfristet del af kreditinstitutter i øvrigt	3.234.736	2.985.999
<b>Langfristet gæld</b>	<b>3.234.736</b>	<b>2.985.999</b>
Gæld til pengeinstitutter	100.061	110.896
6 Kortfristet del af kreditinstitutter i øvrigt	38.258	24.810
Gæld til tilknyttede virksomheder	5.187.476	2.410.334
Anden gæld	1.866.273	714.786
<b>Kortfristet gæld</b>	<b>7.192.068</b>	<b>3.260.826</b>
<b>Gæld i alt</b>	<b>10.426.804</b>	<b>6.246.825</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>21.043.570</b>	<b>14.670.981</b>
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8 Eventualforpligtelser		

## Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte	Egenkapital i alt
Egenkapital 1 januar 2021	100.000	2.521.851	2.918.476	0	5.540.327
Udbetalt udbytte	0	0	0	0	0
Årets resultat	0	2.139.378	397.799	0	2.537.177
<b>Egenkapital 31. december 2021</b>	<b>100.000</b>	<b>4.661.229</b>	<b>3.316.275</b>	<b>0</b>	<b>8.077.504</b>
Egenkapital 1 januar 2022	100.000	4.661.229	3.316.275	0	8.077.504
Udbetalt udbytte	0	0	0	0	0
Årets resultat	0	0	2.358.776	0	2.358.776
<b>Egenkapital 31. december 2022</b>	<b>100.000</b>	<b>4.661.229</b>	<b>5.675.051</b>	<b>0</b>	<b>10.436.280</b>



## Noter til årsregnskabet

	2022	2021
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	391.315	124.242
Andre omkostninger til social sikring	5.377	1.325
<b>Personaleomkostninger i alt</b>	<b>396.692</b>	<b>125.567</b>
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
<b>Gennemsnitligt antal medarbejdere</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
#		
Aktuel skat af årets resultat	0	0
Ændring af hensættelse til udskudt skat	-166.166	37.461
	<b>-166.166</b>	<b>37.461</b>
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
<b>3 Investeringsejendomme</b>		
Anskaffelsessum 1. januar	4.664.081	4.664.081
Årets tilgang	0	0
Årets afgang	1.600.000	0
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
Anskaffelsessum 31. december	3.064.081	4.664.081
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
Opskrivninger 1. januar	1.852.586	1.260.919
Årets tilgang	0	591.667
Årets afgang	322.414	0
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
Opskrivninger 31. december 2022	1.530.172	1.852.586
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>4.594.253</b>	<b>6.516.667</b>
	<u>                    </u>	<u>                    </u>

## Noter til årsregnskabet

2022

### 3 Investeringsejendomme, fortsat

#### Dagsværdi beregning

t.kr.

Normaliseret driftsresultat ved 12 måneders ejerskab af ejendomme som indgår i balancen ved årets udgang	317
Resultat til beregning af dagsværdi	317
Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	6,90
<b>Dagsværdi</b>	<b>4.594</b>

Et ændret afkastkrav påvirker dog dagsværdien væsentligt og kan illustreres ved, at en ændring af afkastkravet med i gennemsnit 0,25 % - point vil påvirke den samlede dagsværdi, med følgende beløb.

Afkastprocent forøges med 0,25%	-161
Afkastprocent formindskes med 0,25%	173

Selskabets ejendomme indregnes i årsrapporten til markedsværdi opgjort på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Denne model indeholder ejendommens fremtidige afkast og det forventede afkastkrav. Ejendommens afkast er opgjort på grundlag af eksisterende lejekontrakter og erfaring med ejendommens omkostninger. Afkastkrav er baseret på indhentede statistikker.

Selskabet ejer 3 ejendomme, hvoraf 1 anvendes til bolig og 2 anvendes til erhverv. De 3 ejendomme måles til dagsværdi ud fra en afkastbaseret model. I beregningen er anvendt et afkastkrav på 2,5% for ejendommen, der anvendes til bolig og er beliggende centralt i København. For de 2 erhvervsejendomme er der anvendt et afkastkrav på 7-8%.

Årets urealiserede gevinst på investeringsejendomme som er indregnet i resultatopgørelsen udgør t.kr. 0. Årets urealiserede tab på investeringsejendomme som er indregnet i resultatopgørelsen udgør t.kr. 322.

## Noter til årsregnskabet

	2022	2021
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>4 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Anskaffelsessum 1. januar	800.000	800.000
Årets tilgang	0	0
Årets afgang	0	0
	<u>          </u>	<u>          </u>
Anskaffelsessum 31. december	800.000	800.000
	<u>          </u>	<u>          </u>
Værdireguleringer pr. 1. januar	692.486	130.023
Årets resultat	2.802.010	562.463
Udloddet udbytte	0	0
	<u>          </u>	<u>          </u>
Værdireguleringer pr. 31. december	3.494.496	692.486
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>4.294.496</b>	<b>1.492.486</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>5 Kapitalandele i kapitalinteresser</b>		
Anskaffelsespris 1. januar 2022	1.470.439	1.470.439
Årets tilgang	1.000.000	0
Årets afgang	0	0
	<u>          </u>	<u>          </u>
Anskaffelsespris 31. december 2022	2.470.439	1.470.439
	<u>          </u>	<u>          </u>
Op- og nedskrivninger 1. januar 2022	3.968.743	2.391.828
Årets resultatandel efter skat	136.123	1.576.915
Vedtaget udbytte	0	0
	<u>          </u>	<u>          </u>
Værdiregulering 31. december 2022	4.104.866	3.968.743
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 2022</b>	<b>6.575.305</b>	<b>5.439.182</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>

## Noter til årsregnskabet

	2022	2021
<b>6 Kreditinstitutter i øvrigt</b>		
Forfald efter 5 år	3.064.670	2.887.397
Forfald 1-5 år	170.066	98.602
Forfald inden 1 år	38.258	24.810
	<b>3.272.994</b>	<b>3.010.809</b>

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bank- og realkreditgæld er deponeret ejerpantebrev på t.kr. 3.389 med pant i grunde og bygninger med en bogført værdi t.kr. 4.594

### 8 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Sparup Holding ApS som administrationselskab samt med øvrige danske tilknyttede virksomheder. Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af kildeskatter, som forfalder til betaling efter selskabets stiftelse.