



Ejendomsanpartsselskabet Købmagergade 23 København

Beddingen 7B, 3. th, 9000 Aalborg

CVR-nr. 36 91 86 40

Årsrapport

1. januar - 31. december 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. februar 2024.

Sigrid Susanne Nørgaard
Dirigent

Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|--|-------------|
| Påtegninger | |
| Ledelsespåtegning | 1 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 2 |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 3 |
| Ledelsesberetning | 4 |
| Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023 | |
| Resultatopgørelse | 5 |
| Balance | 6 |
| Noter | 8 |
| Anvendt regnskabspraksis | 10 |

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Ejendomsanpartsselskabet Købmagergade 23 København.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 23. februar 2024

Direktion

Sigrid Susanne Nørgaard

Morten Jørgensen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaverne i Ejendomsanpartsselskabet Købmagergade 23 København

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsanpartsselskabet Købmagergade 23 København for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet 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.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres 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, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aalborg, den 23. februar 2024

Redmark

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89

Alex Hoffmann Kristensen

statsautoriseret revisor
mne33705

Selskabsoplysninger

| | |
|------------------------|---|
| Selskabet | Ejendomsanpartsselskabet Købmagergade 23 København Beddingen 7B, 3. th 9000 Aalborg |
| | CVR-nr.: 36 91 86 40 |
| | Stiftet: 1. juni 2015 |
| | Hjemsted: Aalborg |
| | Regnskabsår: 1. januar - 31. december |
| Direktion | Sigrid Susanne Nørgaard Morten Jørgensen |
| Revisor | Redmark Godkendt Revisionspartnerselskab Hasseris Bymidte 6 9000 Aalborg |
| Bankforbindelse | Nykredit Bank, Kalvebod brygge 1-3, 1560 København V |
| Modervirksomhed | Lomoco Invest Aalborg A/S |

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 1.288 t.kr. mod 1.280 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -1.215 t.kr. mod 21 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende under hensyn til den negative værdiregulering på selskabets ejendom.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| <u>Note</u> | <u>2023</u> kr. | <u>2022</u> kr. |
|--|--------------------|--------------------|
| Bruttofortjeneste | 1.288.394 | 1.279.573 |
| Værdiregulering af investeringsejendomme | -2.600.000 | -1.000.000 |
| 1 Personaleomkostninger | -139.500 | -230.000 |
| Driftsresultat | -1.451.106 | 49.573 |
| Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder | 15.551 | 7.993 |
| Andre finansielle indtægter | 16.651 | 200 |
| 2 Øvrige finansielle omkostninger | -137.629 | -30.196 |
| Resultat før skat | -1.556.533 | 27.570 |
| Skat af årets resultat | 341.940 | -6.195 |
| Årets resultat | -1.214.593 | 21.375 |
| Forslag til resultatdisponering: | | |
| Overføres til overført resultat | 0 | 21.375 |
| Disponeret fra overført resultat | -1.214.593 | 0 |
| Disponeret i alt | -1.214.593 | 21.375 |

Balance 31. december

| Aktiver | 2023 | 2022 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| <u>Note</u> | <u>kr.</u> | <u>kr.</u> |
| Anlægsaktiver | | |
| 3 Investeringsejendomme | 36.400.000 | 39.000.000 |
| Materielle anlægsaktiver i alt | <u>36.400.000</u> | <u>39.000.000</u> |
| Anlægsaktiver i alt | <u>36.400.000</u> | <u>39.000.000</u> |
| Omsætningsaktiver | | |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | 781.141 | 722.197 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 748.448 | 0 |
| Andre tilgodehavender | 0 | 15.960 |
| Periodeafgrænsningsposter | 16.910 | 16.528 |
| Tilgodehavender i alt | <u>1.546.499</u> | <u>754.685</u> |
| Likvide beholdninger | <u>0</u> | <u>243.594</u> |
| Omsætningsaktiver i alt | <u>1.546.499</u> | <u>998.279</u> |
| Aktiver i alt | <u>37.946.499</u> | <u>39.998.279</u> |

Balance 31. december

| Passiver | 2023 | 2022 |
|--|-------------------|-------------------|
| Note | kr. | kr. |
| Egenkapital | | |
| Virksomhedskapital | 125.000 | 125.000 |
| Overført resultat | 26.352.003 | 27.566.595 |
| Egenkapital i alt | 26.477.003 | 27.691.595 |
| Hensatte forpligtelser | | |
| Hensættelser til udskudt skat | 7.533.068 | 8.059.302 |
| Hensatte forpligtelser i alt | 7.533.068 | 8.059.302 |
| Gældsforpligtelser | | |
| 4 Gæld til realkreditinstitutter | 2.598.171 | 2.992.853 |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | 2.598.171 | 2.992.853 |
| Kortfristet del af langfristet gæld | 412.805 | 419.468 |
| Gæld til pengeinstitutter | 126.822 | 0 |
| Deposita | 389.132 | 388.203 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 12.000 | 12.104 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | 0 | 53.429 |
| Selskabsskat | 184.294 | 163.152 |
| Anden gæld | 174.428 | 180.326 |
| Periodeafgrænsningsposter | 38.776 | 37.847 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | 1.338.257 | 1.254.529 |
| Gældsforpligtelser i alt | 3.936.428 | 4.247.382 |
| Passiver i alt | 37.946.499 | 39.998.279 |

5 Oplysninger om dagsværdi

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

7 Eventualposter

Noter

| | 2023 kr. | 2022 kr. |
|---|-------------------|-------------------|
| 1. Personaleomkostninger | | |
| Lønninger og gager | 139.500 | 230.000 |
| | 139.500 | 230.000 |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere | 1 | 1 |
| 2. Øvrige finansielle omkostninger | | |
| Andre finansielle omkostninger | 137.629 | 30.196 |
| | 137.629 | 30.196 |
| 3. Investeringsejendomme | | |
| Kostpris 1. januar 2023 | 20.100.000 | 20.100.000 |
| Kostpris 31. december 2023 | 20.100.000 | 20.100.000 |
| Regulering til dagsværdi 1. januar 2023 | 18.900.000 | 19.900.000 |
| Årets regulering til dagsværdi | -2.600.000 | -1.000.000 |
| Regulering til dagsværdi 31. december 2023 | 16.300.000 | 18.900.000 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023 | 36.400.000 | 39.000.000 |

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.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Selskabets investeringsejendomme omfatter en centralt beliggende erhvervs- og boligudlejningsejendom i København. Ejendommens dagsværdi er opgjort på baggrund af et budgetteret driftsafkast på 1.349 t.kr. og en afkastfaktor på 3,75%.

Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mæglernes bedømmelser af markedsniveauet.

Noter

| | 31/12 2023 kr. | 31/12 2022 kr. |
|---|-------------------------|--|
| 4. Gæld til realkreditinstitutter | | |
| Gæld til realkreditinstitutter i alt | 3.010.976 | 3.412.321 |
| Heraf forfalder inden for 1 år | <u>-412.805</u> | <u>-419.468</u> |
| | <u>2.598.171</u> | <u>2.992.853</u> |
| Andel af gæld, der forfalder efter 5 år | <u>779.259</u> | <u>1.214.027</u> |
| 5. Oplysninger om dagsværdi | | Investerings- ejendomme kr. |
| Dagsværdi 31. december 2023 | | <u>36.400.000</u> |
| Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen | | <u>-2.600.000</u> |
| 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |
| Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.011 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. december 2023 udgør 36.400 t.kr. | | |
| 7. Eventualposter | | |
| Sambeskatning | | |
| Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Lomoco Invest Aalborg A/S, CVR-nr. 70721619, 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. | | |
| Den samlede skyldige skat i sambeskatningen vises i administrationselskabet. | | |

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsanpartsselskabet Købmagergade 23 København er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11.

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 eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

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.

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, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende 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 sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

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".

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 investeringsejendomme".

Tilgodehavender

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

Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

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 Ejendomsanpartsselskabet Købmagergade 23 København solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 nettorealiseringsværdi.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings 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 nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

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 lånoptagelsestidspunktet 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.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.