

# REVISIONS FIRMAET EDELBO

STATSAUTORISERET  
REVISIONSPARTNERSELSKAB

## ETAGEHUSENE 2 APS

Store Strandstræde 19, 1. th.  
1255 København K.

CVR-NR. 37 84 78 44

## ÅRSRAPPORT FOR REGNSKABSÅRET 1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling.

København, den 27. april 2023

Christian Sørensen  
*dirigent*



**KOGTVEDLUND**

KOGTVEDPARKEN 17 · DK-5700 SVENDBORG · TELEFON: +45 62 22 99 66 · TELEFAX: +45 62 22 00 69  
INTERNET: [www.edelbo.dk](http://www.edelbo.dk) · E-MAIL: [email@edelbo.dk](mailto:email@edelbo.dk) · CVR-NR. 35486178

KONTOR I KØBENHAVN: FREDERIKSHOLMS KANAL 2, 1. SAL · DK-1220 KØBENHAVN K.  
TELEFON: +45 33 43 64 00 · TELEFAX: +45 33 43 64 01

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>SIDE</u>
<b>PÅTEGNINGER</b>	
Ledelsespåtegning .....	1
Den uafhængige revisors erklæringer .....	2 - 4
<b>LEDELSESBERETNING</b>	
Selskabsoplysninger .....	5
Ledelsesberetning .....	6
<b>ÅRSREGNSKAB 1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022</b>	
Anvendt regnskabspraksis .....	7 - 9
Resultatopgørelse .....	10
Balance .....	11 - 12
Egenkapitalopgørelse .....	13
Specifikationer til årsrapporten .....	14 - 16



## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Etagehusene 2 ApS.

Årsrapporten er aflagt 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.

København, den 27. april 2023

**DIREKTION**

Peter Soldbro Dubin



## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i Etagehusene 2 ApS

### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Etagehusene 2 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance 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 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. 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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### **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. Fejlinformation 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.

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 om 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.

**DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING****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.

Svendborg, den 27. april 2023

**REVISIONSFIRMAET EDELBO**  
**STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB**  
CVR-NR. 35 48 61 78



Morten Troels Pedersen  
statsaut. revisor  
mne31470



**SELSKABSOPLYSNINGER****SELSKABSNAVN:**

Etagehusene 2 ApS  
c/o CPH Invest ApS  
Store Strandstræde 19, 1. th.  
1255 København K.

CVR-NR: 37 84 78 44

Hjemstedskommune: København

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

7. regnskabsår

**DIREKTION:**

Peter Soldbro Dubin

**REVISOR:**

RevisionsFirmaet Edelbo  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
"Kogtvedlund"  
Kogtvedparken 17  
5700 Svendborg

## LEDELSESBERETNING

### **HOVEDAKTIVITETER**

Selskabet har til formål at eje, udvikle og opføre fast ejendom og hermed beslægtet virksomhed.

### **UDVIKLING I AKTIVITETER OG ØKONOMISKE FORHOLD**

Selskabets resultat for regnskabsåret 2022 udviser et resultat på -4.258.649 kr., hvilket er i overensstemmelse med direktionens forventninger.

Årets resultat er påvirket positivt af værdiregulering af investeringsaktiver med -7.520 t. kr.

Ledelsen forventer et positivt resultat i regnskabsåret 2023.

### **USIKKERHED VEDRØRENDE INDREGNING OG MÅLING**

Vedrørende forudsætninger for værdiansættelse af selskabets investeringsejendomme til dagsværdi og usikkerhed i forbindelse hermed henvises til årsrapportens note 5.

### **BEGIVENHEDER EFTER REGNSKABSÅRETS AFSLUTNING**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentlig vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for Etagehusene 2 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som 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 ricisi, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

### **RESULTATOPGØRELSEN**

#### **Bruttofortjeneste**

Huslejeindtægter, indtægter ved salg af ejendomme, direkte omkostninger, herunder bogført værdi af solgte ejendomme og andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten bruttofortjeneste i henhold til årsregnskabslovens § 32.

#### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning indeholder lejeindtægter ved udlejning af investeringsejendomme og hermed forbundne indtægter ved udlejningen. Lejernes bidrag til dækning af ejendommens udgifter til levering af varme mv. modregnes i de afholdte omkostninger i balancen under andre tilgodehavender eller anden gæld.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

- fortsat -

### **Driftsomkostninger vedrørende ejendomme**

Ejendommens driftsudgifter indeholder omkostninger vedrørende drift af investeringsejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, forsikringer, renholdelse, skatter og afgifter samt andre driftsomkostninger.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, der 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 posteringer direkte på egenkapitalen.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssige overskud. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen således, at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

## **BALANCEN**

### **Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelstidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- og nedreguleringer over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurdering af ejendommens dagsværdi.

- fortsættes

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

- fortsat -

### **Tilgodehavender**

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

### **Periodeafgrænsningsposter, aktiver**

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

### **Likvider**

Likvider omfatter likvide beholdninger.

### **Skyldig skat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle 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 og 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

### **Gældsforpligtelser**

Langfristede gæld indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris således, at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter, passiver**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.



**RESULTATOPGØRELSE FOR 2022**

Note	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Kr.</b>	<b>Kr.</b>
1 <b>BRUTTORESULTAT</b> .....	2.772.998	2.672.112
Værdiregulering af investeringsejendomme .....	-7.520.000	18.123.523
<b>RESULTAT FØR FINANSIERING</b> .....	-4.747.002	20.795.635
2 Finansielle indtægter .....	89.086	95.522
3 Finansielle omkostninger .....	-801.892	-803.407
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	-5.459.807	20.087.750
4 Skat af årets resultat .....	1.201.158	-4.419.305
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	-4.258.649	15.668.445
der af direktionen foreslås disponeret således:		
Udbytte .....	0	0
Overført til næste år .....	-4.258.649	15.668.445
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	-4.258.649	15.668.445

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022****AKTIVER**

Note	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Kr.</b>	<b>Kr.</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>		
<b>MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER</b>		
5	Investeringsejendomme .....	104.120.000
	96.600.000	104.120.000
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>		
<b>TILGODEHAVENDER</b>		
	Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser .....	111
	8.501	111
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....	9.208.472
	8.697.906	9.208.472
	Periodeafgrænsningsposter .....	0
	8.031	0
	<b>TILGODEHAVENDER I ALT .....</b>	<b>9.208.583</b>
	8.714.438	9.208.583
	<b>LIKVIDE BEHOLDNINGER .....</b>	<b>416.636</b>
	901.753	416.636
	<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT .....</b>	<b>9.625.219</b>
	9.616.192	9.625.219
	<b>AKTIVER I ALT .....</b>	<b>113.745.219</b>
	106.216.191	113.745.219

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022****PASSIVER**

Note	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Kr.</b>	<b>Kr.</b>
<b>EGENKAPITAL</b>		
Anpartskapital .....	50.000	50.000
Overført resultat .....	31.896.636	36.155.286
Foreslået udbytte for regnskabsåret .....	0	0
<b>EGENKAPITAL I ALT .....</b>	<b>31.946.636</b>	<b>36.205.286</b>
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>		
Udskudt skat .....	5.634.063	7.288.463
<b>6 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER</b>		
Prioritetsgæld .....	58.854.225	59.134.855
Anden gæld .....	5.090.564	6.363.205
	<b>63.944.789</b>	<b>65.498.060</b>
<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER</b>		
Kortfristet del af langfristet gæld .....	1.622.489	1.617.720
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	63.129	69.276
Skyldig selskabsskat .....	453.242	599.652
Anden gæld .....	2.250.302	2.165.751
Periodeafgrænsningsposter .....	301.539	301.009
<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT .....</b>	<b>4.690.701</b>	<b>4.753.409</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT .....</b>	<b>68.635.491</b>	<b>70.251.469</b>
<b>PASSIVER I ALT .....</b>	<b>106.216.191</b>	<b>113.745.219</b>
<b>7 SIKKERHEDSSTILLELSER OG EVENTUALFORPLIGTELSER</b>		
<b>8 MEDARBEJDEROPLYSNINGER</b>		

h.

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

	<b>Anparts- kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2021 .....	50.000	20.486.841	20.536.841
Årets resultat .....	<u>0</u>	<u>15.668.445</u>	<u>15.668.445</u>
Egenkapital 31. december 2021 .....	<u>50.000</u>	<u>36.155.286</u>	<u>36.205.286</u>
Egenkapital 1. januar 2022 .....	50.000	36.155.286	36.205.286
Årets resultat .....	<u>0</u>	<u>-4.258.649</u>	<u>-4.258.649</u>
Egenkapital 31. december 2022 .....	<u>50.000</u>	<u>31.896.636</u>	<u>31.946.636</u>

Anpartskapitalen består af anparter a 50.000 kr., som ikke er opdelt i forskellige klasser.

Anpartskapitalen har været uændret siden stiftelsen.

SPECIFIKATIONER TIL ÅRSRAPPORTEN

## Note

## 1 BRUTTORESULTAT

Selskabets ledelse har med henvisning til årsregnskabslovens § 32 valgt at sammendrage posterne omsætning, vareforbrug samt andre eksterne omkostninger i posten bruttofortjeneste.

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>2 FINANSIELLE INDTÆGTER</b>		
I posten finansielle indtægter indgår renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	89.086	95.522
<b>3 FINANSIELLE OMKOSTNINGER</b>		
I posten finansielle omkostninger indgår renteudgifter til tilknyttede virksomheder.....	0	0
<b>4 SKAT AF ÅRETS RESULTAT</b>		
Skat af årets skattepligtige indkomst .....	453.242	599.652
Årets regulering udskudt skat .....	-1.654.400	3.819.653
	<u>-1.201.158</u>	<u>4.419.305</u>



SPECIFIKATIONER TIL ÅRSRAPPORTEN

Note	2022	2021
	kr.	kr.
<b>5 INVESTERINGSEJENDOMME</b>		
Kostpris primo .....	70.990.620	70.837.143
Tilgang .....	0	153.477
<b>Kostpris ultimo .....</b>	<b>70.990.620</b>	<b>70.990.620</b>
Værdiregulering primo .....	33.129.380	15.005.857
Årets regulering .....	-7.520.000	18.123.523
<b>Værdiregulering ultimo .....</b>	<b>25.609.380</b>	<b>33.129.380</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo .....</b>	<b>96.600.000</b>	<b>104.120.000</b>

Selskabets investeringsejendomme består udelukkede af boligejendomme.

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på en afkastbaseret model og ledelsen anvender regnskabsmæssige skøn i forbindelse med fastlæggelse af dagsværdien.

Dagsværdien af investeringsejendommen er opgjort med udgangspunkt i ejendommens budget for kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder.

Det korrigerede budget udtrykker et "normaliseret" driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

Anvendelsen af regnskabsmæssige skøn medfører, at der er en vis usikkerhed i opgørelsen af dagsværdien. Dagsværdien er opgjort på baggrund af forudsætninger, som ledelsen vurderer er sandsynlige og realistiske. Ledelsen revurderer løbende forudsætningerne og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien. De væsentligste forudsætninger, som er anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien, er oplyst nedenfor.

Ledelsen har som led i bestræbelserne på reduktion af usikkerhed ved indregning og måling af investeringsejendomme ultimo 2022 indhentet uafhængig valuarvurdering som grundlag for den foretagne værdiansættelse.

Selskabets investeringsejendom er pr. 31. december 2022 værdiansat med udgangspunkt i denne vurdering.

Ved markedsværdivurderingen pr. 31. december 2022 er der anvendt en gennemsnitlig afkastkrav på 3,4 % for ejendommen. Afkastkravet var i 2021 3,1 %.

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

Ændringer i afkastkrav	-0,50 %	Basis	0,50 %
Afkastprocent	2,9%	3,4%	3,9%
Dagsværdi	113.255.172	96.600.000	84.215.384
Ændring i dagsværdi	16.655.172	0	-12.384.615

**SPECIFIKATIONER TIL ÅRSRAPPORTEN**

**6 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE**

	Gæld i alt 31/12 2022	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år.
Prioritetsgæld .....	59.204.073	349.848	58.854.225	56.739.617
Andre langfristede gældsforpligtelser .....	<u>6.363.205</u>	<u>1.272.641</u>	<u>5.090.564</u>	<u>0</u>
	<u>65.567.278</u>	<u>1.622.489</u>	<u>63.944.789</u>	<u>56.739.617</u>

**7 SIKKERHEDSSTILLELSE OG EVENTUALFORPLIGTELSE**

**Sikkerhedsstillelser:**

Til sikkerhed for Etagehusene 2 ApS mellemværende med Jyske Realkredit A/S på 59.204 t.kr er der afgivet prioritetspant i selskabets ejendom, der pr. 31. december 2022 andrager en bogført værdi på 96.600 t.kr.

**Eventualforpligtelser:**

Etagehusene 2 ApS er sambeskattet med koncernens ultimative modervirksomhed PSD ApS og koncernens øvige datterselskaber. Som helejet datterselskab hæfter Etagehusene 2 ApS ubegrænset og solidarisk med de øvrige virksomheder inden for sambeskatningskredsen for danske selskabsskatter samt dansk kildeskat på renter, royalties og udbytter for alle tilknyttede danske selskaber i koncernen. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Den samlede sambeskatningsforpligtigelse fremgår af moderselskabet PSD ApS' årsrapport.

**8 MEDARBEJDEROPLYSNINGER**

Selskabet har ingen ansættelsesforhold.

Der er ikke udbetalt vederlag til ledelsen for dennes funktion i selskabet.