

## **Erhvervsstyrelsen**

**ShareLiving A/S**  
Bagsværdvej 92  
2800 Kgs. Lyngby

### **Årsrapport 1/1 - 31/12 2022** 2. regnskabsår

CVR-nr : 42 47 90 71

Godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling,  
den 31. januar 2023  
Underskrevet elektronisk, se bagerste side

Jesper Neergaard Gantzel  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Indholdsfortegnelse	1
Selskabsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for året 1/1 - 31/12 2022	9
Balance pr. 31. december 2022	10
Noter til årsregnskabet	12

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

---

**Navn:** ShareLiving A/S  
Bagsværdvej 92  
2800 Kgs. Lyngby

**CVR-nr.:** 42 47 90 71  
**Regnskabsår:** 1/1 - 31/12 2022

---

**Bestyrelse**

---

Jesper Neergaard Gantzel  
Michel Mandrup  
Martin Binzer Lind

---

**Direktion**

---

Michel Mandrup

---

**Ejere**

---

Michel Mandrup Holding ApS, Kgs. Lyngby  
Gantzel Holding ApS, København

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for 1/1 - 31/12 2022, omfattende ledelsespåtegning, ledelsesberetning samt årsregnskabet, indeholdende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsrapporten aflægges efter årsregnskabsloven.

Selskabet har fravalgt revision, og ledelsen erklærer at betingelserne for fravalg fortsat er opfyldt.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig. Årsregnskabet giver efter vor opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet. Ledelsesberetningen giver efter vor opfattelse en retvisende redegørelse.

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Kgs. Lyngby, den 31. januar 2023

Underskrevet elektronisk, se bagerste side

### I direktionen

Michel Mandrup

### I bestyrelsen

Jesper Neergaard Gantzel  
Bestyrelsesformand

Michel Mandrup

Martin Binzer Lind

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af fast ejendom.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb der vedrører regnskabsåret, uanset betalingstidspunkt.

Omkostninger, der er medgået til solgte varer og ydelser, er medtaget i det år, hvori indtægten fra salget er medtaget.

Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilgå 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 indregnes aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Posterne nettoomsætning til og med andre eksterne omkostninger er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en post benævnt bruttofortjeneste.

#### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter lejeindtægter fra selskabets ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen når levering af ydelsen har fundet sted.

## Anvendt regnskabspraksis

### Afskrivninger på immaterielle anlægsaktiver

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

	Brugstid	Restværdi
Udviklingsprojekter	3 år	0%

Driftsmidler, som kan straksafskrives efter gældende skatteregler, og driftsmidler med en fysisk levetid under 3 år, omkostningsføres i resultatopgørelsen i købsåret.

Udviklingsomkostninger og internt oparbejdede rettigheder indregnes i resultatopgørelsen som omkostninger i anskaffelsesåret.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genanskaffelsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter ejendomsomkostninger.

### Dagsværdiregulering af investeringsaktiver

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver består af årets værdireguleringer på investeringsejendomme.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og årets regulering af udskudt skat.

Aktuel skat beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst og måles på grundlag af gældende skattesats på balancedagen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Anlægsaktiver

##### Immaterielle anlægsaktiver

Aktiverede udviklingsprojekter måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

##### Investeringsejendomme (Porteføljeejendomme)

Investeringsejendomme omfatter ejendomme ejet med henblik på langsigtet kapitalgevinst gennem udlejning og/eller værdistigninger.

Investeringsejendomme værdiansættes individuelt til skønnet dagsværdi. Ved værdiansættelsen af investeringsejendomme til dagsværdi føres dagsværdireguleringer på ejendomme over resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastsættes individuelt på baggrund af ekstern vurderingsmand, en afkastbaseret markedsværdi eller på baggrund af konkrete købstilbud. Værdiansættelsen til markedsværdi indebærer, at ejendommens nettoindtægt inkl. tomgangsleje fratrukket driftsomkostninger kapitaliseres med individuelt fastsat markedsbaseret afkastkrav.

Afkastkravene fastsættes af virksomhedens ledelse. Afkastkravene varierer fra år til år afhængig af markedsf forholdene.

##### Nettoleje:

Der tages udgangspunkt i budgettet for det kommende regnskabsår, og lejeindtægterne reguleres for kendte og forventede reguleringer, faste indeksreguleringer og pristalsreguleringer. I tilfælde, hvor den opkrævede leje ikke udgør markedislejen, indregnes reguleringer til markedislejen, når disse varsles overfor lejer. Udover leje indtægtsføres øvrige indtægter, herunder serviceydelser udført af selskabet betalt direkte af lejerne samt accessoriske ydelser, til erhvervslejemål. Alle beløb er fastsat ejendom for ejendom.

Ejendommens driftsomkostninger er fastsat ud fra de foreliggende budgetter og erfaringstal for de konkrete og lignende ejendomme. Driftsomkostninger omfatter skatter og afgifter, ejendomsforsikringer, vand og el, renholdelse, grundejerforeninger og varmeregnskaber mv.

Administrationen fastsættes til de budgetterede og realiserede omkostninger forbundet med administrationen af de enkelte ejendomme ud fra budgetter og erfaringstal for ejendommene og lignende ejendomme.

Der afsættes løbende vedligeholdelsesarbejder og investeringer ud fra budgetter og erfaringstal for de konkrete og lignende ejendomme.



## Anvendt regnskabspraksis

### **Omsætningsaktiver**

#### **Tilgodehavender**

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

#### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte udbetalinger vedrørende omkostninger i efterfølgende regnskabsår.

### **Hensatte forpligtelser**

#### **Udskudte skatteforpligtelser og -aktiver**

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning af udskudte skatteforpligtelser.

Udskudt skat opgøres på grundlag af gældende skatteregler på balancetidspunktet og gældende skattesats på forventet udnyttelsestidspunkt.

### **Gældsforpligtelser**

#### **Gældsforpligtelser - i øvrigt**

Andre gældsforpligtelser måles som udgangspunkt til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel restgæld.

### **Aktuel skatteforpligtelse og -tilgodehavende**

Aktuel skatteforpligtelse og -tilgodehavende indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års indkomster, og fratrukket betalte aconto skatter.

## Resultatopgørelse for året 1/1 - 31/12 2022

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>465.883</b>	139.229
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-19.520	0
Andre driftsomkostninger	-286.801	-63.013
1 Dagsværdiregulering af investeringsaktiver	<u>23.712</u>	<u>161.850</u>
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>183.274</b>	238.066
2 Andre finansielle omkostninger	<u>-14.813</u>	<u>-12.607</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>168.461</b>	225.459
Skat af årets resultat	<u>-37.050</u>	<u>-49.601</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>131.411</u></b>	<b><u>175.858</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overført overskud eller underskud	<u>131.411</u>	<u>175.858</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>131.411</u></b>	<b><u>175.858</u></b>

Ekstraordinært udbytte udloddet efter regnskabsårets udløb udgør kr. 0.

**Balance - Aktiver  
pr. 31. december 2022**

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
<b>Immaterielle anlægsaktiver</b>		
Færdiggjorte udviklingsprojekter	<u>117.119</u>	<u>136.639</u>
<b>Immaterielle anlægsaktiver i alt</b>	<u>117.119</u>	<u>136.639</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
3 Investeringsejendomme	<u>7.200.000</u>	<u>7.105.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<u>7.200.000</u>	<u>7.105.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>7.317.119</u>	<u>7.241.639</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
<b>Tilgodehavender</b>		
Andre tilgodehavender	<u>5.000</u>	<u>0</u>
Periodeafgrænsningsposter	<u>987</u>	<u>4.823</u>
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<u>5.987</u>	<u>4.823</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		
Likvide beholdninger	<u>3.153.863</u>	<u>3.058.102</u>
<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<u>3.153.863</u>	<u>3.058.102</u>
4 <b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>3.159.850</u>	<u>3.062.925</u>
<b>Aktiver i alt</b>	<u>10.476.969</u>	<u>10.304.564</u>

**Balance - Passiver  
pr. 31. december 2022**

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	10.000.000	10.000.000
Overført overskud eller underskud	307.269	175.858
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>10.307.269</b>	<b>10.175.858</b>
<b>Hensatte forpligtigelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	82.273	49.601
<b>Hensatte forpligtigelser i alt</b>	<b>82.273</b>	<b>49.601</b>
<b>Langfristede gældsforpligtigelser</b>		
Modtagne forudbetalinger fra kunder	49.763	61.936
5 <b>Langfristede gældsforpligtigelser i alt</b>	<b>49.763</b>	<b>61.936</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtigelser</b>		
Leverandører af varer og tjenesteydelser	33.286	17.169
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	4.378	0
<b>Kortfristede gældsforpligtigelser i alt</b>	<b>37.664</b>	<b>17.169</b>
<b>Gældsforpligtigelser i alt</b>	<b>87.427</b>	<b>79.105</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>10.476.969</b>	<b>10.304.564</b>
6 Sikkerheder og pantsætninger		
7 Eventualforpligtelser og eventualaktiver		

## Noter til årsregnskabet

<u>Note</u>	<u>2022</u>								
<p><b>1 Dagsværdiregulering af investeringsaktiver</b>            Dagsværdiregulering af investeringsejendomme, indtægt  <b>Dagsværdiregulering af investeringsaktiver i alt</b></p>	<hr style="border: 0.5px solid black;"/> <p style="text-align: right;"><b>23.712</b></p> <hr style="border: 0.5px solid black;"/> <p style="text-align: right;"><b>23.712</b></p> <hr style="border: 1px solid black;"/>								
<p><b>2 Andre finansielle omkostninger</b>            Renter vedrørende tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser udgør t.kr. 0.</p>									
<p><b>3 Investeringsejendomme</b>            Investeringsejendomme værdiansættes individuelt til skønnet dagsværdi, på følgende grundlag.</p> <p>Afkastkrav/Bruttoleje:  <i>Boligejendomme</i></p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th style="width: 30%;"></th> <th style="text-align: center; border-bottom: 1px solid black;"><u>Beliggenhed/Stand</u></th> <th style="text-align: center; border-bottom: 1px solid black;"><u>Bruttoleje pr. kvm</u></th> <th style="text-align: center; border-bottom: 1px solid black;"><u>Afkastkrav</u></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Storkøbenhavn</td> <td style="text-align: center;">Primær</td> <td style="text-align: center;">kr. 1.500 - kr. 1.700</td> <td style="text-align: center;">3,75%</td> </tr> </tbody> </table>		<u>Beliggenhed/Stand</u>	<u>Bruttoleje pr. kvm</u>	<u>Afkastkrav</u>	Storkøbenhavn	Primær	kr. 1.500 - kr. 1.700	3,75%	
	<u>Beliggenhed/Stand</u>	<u>Bruttoleje pr. kvm</u>	<u>Afkastkrav</u>						
Storkøbenhavn	Primær	kr. 1.500 - kr. 1.700	3,75%						
<p><b>4 Omsætningssaktiver</b>            Omsætningsaktiver, der forfalder efter 1 år udgør t.kr. 0.</p>									
<p><b>5 Langfristede gældsforpligtigelser</b>            Langfristet gæld der forfalder efter 5 år udgør t.kr. 45.</p>									
<p><b>6 Sikkerheder og pantsætninger</b>            Ingen af selskabets aktiver er pantsat eller anvendt som sikkerhedsstillelse.</p>									
<p><b>7 Eventualforpligtelser og eventualaktiver</b>            Selskabet har ingen eventualforpligtelser.</p>									

## Michel Mandrup

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Michel Mandrup  
Direktør  
På vegne af ShareLiving A/S  
ID: 68c44038-640a-40fb-a952-a6182d6748dd  
Tidspunkt for underskrift: 31-01-2023 kl.: 14:20:46  
Underskrevet med MitID



## Michel Mandrup

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Michel Mandrup  
Bestyrelsesmedlem  
På vegne af ShareLiving A/S  
ID: 68c44038-640a-40fb-a952-a6182d6748dd  
Tidspunkt for underskrift: 31-01-2023 kl.: 14:20:46  
Underskrevet med MitID



## Jesper Gantzel

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Jesper Neergaard Gantzel  
Bestyrelsesformand  
På vegne af ShareLiving A/S  
ID: b475dc4d-82f3-49e2-bbbf-55343d01e93a  
Tidspunkt for underskrift: 31-01-2023 kl.: 18:27:27  
Underskrevet med MitID



## Jesper Gantzel

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Jesper Neergaard Gantzel  
Dirigent  
På vegne af ShareLiving A/S  
ID: b475dc4d-82f3-49e2-bbbf-55343d01e93a  
Tidspunkt for underskrift: 31-01-2023 kl.: 18:27:27  
Underskrevet med MitID



## Martin Binzer Lind

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Martin Binzer Lind  
Bestyrelsesmedlem  
På vegne af ShareLiving A/S  
ID: 4c692808-3a5a-403a-a9ed-e388088fefba  
Tidspunkt for underskrift: 02-02-2023 kl.: 09:54:21  
Underskrevet med MitID

