

Ejendomsselskabet Købstæderne ApS

C/O DEAS A/S
Dirch Passers Allé 76
2000 Frederiksberg

CVR-nr. 42 60 57 35

Årsrapport for 2022/2023

(3. regnskabsår)

Godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 25. oktober 2023

Niels Cederholm

Dirigent



Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3 - 5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7 - 9
Resultatopgørelse	10
Balance pr. 30. april 2023 - Aktiver	11
Balance pr. 30. april 2023 - Passiver	12
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14 - 15

Selskabsoplysninger

Selskabet Ejendomsselskabet Købstæderne ApS
C/O DEAS A/S
Dirch Passers Allé 76
2000 Frederiksberg

Regnskabsår 1. maj 2022 - 30. april 2023

Direktion Peter Morten Andreassen

Revisor Nærrevision A/S
Godkendt revisionsvirksomhed – FSR danske revisorer
Nørregade 1, 1. th.
3300 Frederiksværk
Telefon: 47 77 12 10

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for 2022/2023 for Ejendomsselskabet Købstæderne ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn som forsvarlige. Jeg finder endvidere den samlede præsentation af årsrapporten retvisende. Årsregnskabet giver derfor efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af aktiviteter.

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

Jeg indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 24. oktober 2023

Direktion

Peter Morten Andreassen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Købstæderne ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Købstæderne ApS for regnskabsåret 1. maj 2022 - 30. april 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2022 - 30. april 2023 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 revisoreres 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning (fortsat)

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 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 (fortsat)

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.

Frederiksværk, den 24. oktober 2023

Nærrevision A/S

Godkendt revisionsvirksomhed – FSR danske revisorer

CVR-nr.: 17 52 43 05

Claus Hansen

Registreret revisor, MNE-nr.: 28695

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i regnskabsåret bestået i udlejning og drift af selskabets ejendom.

Udviklingen i regnskabsåret 2022/2023

Årets resultat udgør et underskud på dkk 1.484.764. Primær drift opfylder ledelsens forventninger.

Hændelser efter regnskabsårets udløb

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet forhold, som har væsentlig betydning for bedømmelse af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for regnskabsåret 2022/2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B. Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser. Årsregnskabet er aflagt i danske kroner.

Sidste regnskabsåret omfattede regnskabsperioden 1. maj 2022 - 30. april 2023, svarende til 8 måneder. Sammenligningstallene er derfor ikke direkte sammenlignelige. Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år og er i hovedsagen som følger:

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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Resultatopgørelsen er opstillet artsopdelt.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste består af sammentrækning af posterne nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter og er indregnet som forfalden og periodiseret leje.

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter i det væsentligste ejendommens driftsomkostninger samt omkostninger til administration og revisor m.v.

Der er foretaget fuld periodisering af alle væsentlige udgiftsposter.

Finansiering

Finansielle poster indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter rentekomkostninger.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af aktuel 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.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles til dagsværdi fastsat på baggrund af markedsforholdene på balancedagen og er målt ud fra en afkastbaseret beregningsmodel med basis i en på balancedagen skønnet afkastrente.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der foretages individuel vurdering af tilgodehavenderne og nedskrivninger finder sted, hvor det vurderes at være påkrævet.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket for korte og uforrentede gældsforpligtelser normalt svarer til den nominelle værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

Udskudt skat måles som forskellen mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil de 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 nettorealisationværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Selskabet indgår i sambeskatning med øvrige koncernselskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Resultatopgørelse for 1. maj 2022 - 30. april 2023

Note	(8 mdr.)	
	<u>2022/2023</u>	<u>2021/2022</u>
Bruttofortjeneste	283.894	752.541
Andre driftsomkostninger.....	-130.625	265.000
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme....	<u>-2.300.000</u>	<u>13.656.980</u>
Resultat før finansielle poster	-1.885.481	14.144.521
Finansielle indtægter.....	891	752
Finansielle omkostninger.....	<u>18.954</u>	<u>19.549</u>
Resultat før skat	-1.903.544	14.125.724
1 Skat af årets resultat.....	<u>-418.780</u>	<u>3.138.024</u>
Årets resultat	<u>-1.484.764</u>	<u>10.987.700</u>
Resultatdisponering:		
Overført resultat.....	<u>-26.484.764</u>	<u>10.987.700</u>
Disponeret i alt	<u>-1.484.764</u>	<u>10.987.700</u>

Balance pr. 30. april 2023

Aktiver

Note	<u>2022/2023</u>	<u>2021/2022</u>
2 Investeringsejendomme.....	20.200.000	40.650.000
Materielle anlægsaktiver i alt.....	<u>20.200.000</u>	<u>40.650.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>20.200.000</u>	<u>40.650.000</u>
Tilgode hos tilknyttede virksomheder.....	21.939.502	0
Andre tilgodehavender.....	50.063	0
Periodeafgrænsningsposter.....	94.893	0
Tilgodehavender i alt	<u>22.084.458</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger	<u>871.930</u>	<u>5.457.508</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>22.956.388</u>	<u>5.457.508</u>
Aktiver i alt.....	<u>43.156.388</u>	<u>46.107.508</u>

Balance pr. 30. april 2023

Passiver

Note	<u>2022/2023</u>	<u>2021/2022</u>
3 Virksomhedskapital.....	500.000	500.000
Overført resultat.....	14.247.042	40.731.806
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....	25.000.000	0
Egenkapital i alt	<u>39.747.042</u>	<u>41.231.806</u>
Hensættelse til udskudt skat.....	1.146.532	3.077.526
Hensatte forpligtelser i alt.....	<u>1.146.532</u>	<u>3.077.526</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	166.847	292.549
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	0	250.000
Selskabsskat.....	1.512.214	60.498
Anden gæld.....	583.753	1.195.129
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.262.814</u>	<u>1.798.176</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>2.262.814</u>	<u>1.798.176</u>
Passiver i alt.....	<u>43.156.388</u>	<u>46.107.508</u>
4 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser		
5 Personale		

Egenkapitalopgørelse

	Virksom- hedskapital	Overkurs/ Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
2021/2022				
Egenkapital primo.....	40.000	0	0	40.000
Kapitalforhøjelse.....	460.000	29.744.106		30.204.106
Årets resultat.....		10.987.700		10.987.700
Egenkapital ultimo.....	500.000	40.731.806	0	41.231.806
2022/2023				
Egenkapital primo.....	500.000	40.731.806	0	41.231.806
Årets resultat.....		-1.484.764		-1.484.764
Udbytte.....		-25.000.000	25.000.000	0
Egenkapital ultimo.....	500.000	14.247.042	25.000.000	39.747.042

Noter

	<u>2022/2023</u>	<u>2021/2022</u>
1 Skat af årets resultat		
Aktuel skat.....	1.512.214	60.498
Forskydning i udskudt skat.....	-1.930.994	3.077.526
Skat af årets resultat, indtægt.....	-418.780	3.138.024

Selskabet har betalt t.dkk 60 i sambeskatningsbidrag i regnskabsåret.

2 Investeringsejendomme		
Kostpris primo.....	26.855.000	0
Årets tilgang.....	0	31.420.000
Årets afgang.....	-11.479.000	-4.565.000
Kostpris pr. 30.04.2023.....	<u>15.376.000</u>	<u>26.855.000</u>
Værdiregulering primo.....	13.795.000	0
Vedrørende årets afgang.....	-6.671.000	0
Årets værdireguleringer.....	-2.300.000	13.795.000
Værdireguleringer pr. 30.04.2023.....	<u>4.824.000</u>	<u>13.795.000</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.04.2023.....	<u>20.200.000</u>	<u>40.650.000</u>

Anvendte nøglefaktorer ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret model:

Ejendom 1.

Ejendommen er indregnet til salgspris ud fra indgået salgsaftale i 22/23 fratrukket salgsomkostninger.

solgt t.dkk 18.150

Ejendom 2.

Lejeindtægt, netto.....

t.dkk 1.189

t.dkk 1.101

Afkastkrav.....

6,00%

5,00%

Udsving i afkastkravet på ejendom 2 vil give følgende ejendomsværdi:

Værdi, stigning i krav til afkastprocent på 0,25%

19.392.000

39.578.571

Værdi, fald i krav til afkastprocent på 0,25%.....

21.078.261

41.834.211

3 Virksomhedskapital

Anpartskapitalen udgør nominelt t.dkk 500 og sammensættes af anparter i størrelsen af dkk 1 eller multipla heraf.

Noter

4 **Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser**

Selskabet er sambeskattet med øvrige koncernselskaber. Selskabet hæfter solidarisk og ubegrænset med administrationsselskab for betaling af sambeskatningens samlede selskabsskat. Selskabet hæfter tillige for kildeskatter med t.dkk 0.

5 **Personale**

Selskabet har ikke beskæftiget personale udover direktionen, som ikke har oppebåret vederlag.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Claus Hansen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Claus Hansen

Revisor

ID: 520dc76c-29e4-4fb0-9f7d-cd8ce1eefd66

Tidspunkt for underskrift: 25-10-2023 kl.: 09:46:04

Underskrevet med MitID



Peter Morten Andreassen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Peter Morten Andreassen

Direktør

ID: 459d05ff-9231-4641-b58a-1635893300fd

Tidspunkt for underskrift: 25-10-2023 kl.: 10:35:35

Underskrevet med MitID



Niels Cederholm

Navnet returneret af dansk MitID var:

Niels Cederholm

Dirigent

ID: a5d2e909-3b85-4e98-a6d0-a4f57a56fd17

Tidspunkt for underskrift: 25-10-2023 kl.: 10:37:56

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: aa03e8NPgNX251074586

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.