

Grant Thornton

Godkendt

Revisionspartnerselskab

Stockholmsgade 45

2100 København Ø

CVR-nr. 34209936

T (+45) 33 110 220

www.grantthornton.dk

J. Kristensen Ejendomme ApS

c/o WA ApS, Havneholmen 21, 5. sal, 1561 København V

CVR-nr. 47 50 20 12

Årsrapport

2022/23

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. november 2023.

Jørgen Anton Kristensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. maj 2022 - 30. april 2023	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2022/23 for J. Kristensen Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København V, den 23. november 2023

Direktion

Jørgen Anton Kristensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i J. Kristensen Ejendomme ApS

Revisionspåtegning på årsregnskabet

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for J. Kristensen Ejendomme 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 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Overtrædelse af årsregnskabsloven

Selskabet har i strid med årsregnskabsloven ikke udarbejdet årsrapporten rettidigt, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

København, den 23. november 2023

Grant Thornton

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Anders Holmgaard Christiansen

statsautoriseret revisor
mne34111

Selskabsoplysninger

Selskabet	J. Kristensen Ejendomme ApS c/o WA ApS Havneholmen 21, 5. sal 1561 København V CVR-nr.: 47 50 20 12 Regnskabsår: 1. maj - 30. april
Direktion	Jørgen Anton Kristensen
Revision	Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 2100 København Ø
Modervirksomhed	Holdingselskabet af 18. december 2012 ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi, som pr. balancedagen udgør 316 mio. kr.

Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers forventede normalindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Dagsværdien af selskabets restlejligheder måles til en vurderet kvadratmeterpris for sammenlignelige handler med tilsvarende beliggende lejligheder.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 15.415.516 mod 12.715.540 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 6.452.954 mod 7.615.144 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabet har i regnskabsåret afsluttet en erstatningsag mod Københavns Kommune vedrørende Gårdhaveprojekt - Gl. Ladegårdkarreen. I den forbindelse er selskabet blev tildelt erstatning på 2.929 t.kr., og som er indregnet under "Andre driftsindtægter". Specifikation heraf findes i note 1 om særlige poster.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for J. Kristensen Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, driftsomkostninger, andre driftsindtægter samt andre eksterne omkostninger.

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.

Driftsomsomkostninger omfatter omkostninger, der direkte kan henføres til ejendomsdrift.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, tab på debitorer, m.m.

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.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Investeringsejendomme måles til vurderet markedsværdi. Markedsværdien fastsættes ved en periodevis gennemført vurdering på portefølgebasis, baseret på markedets afkastkrav, ejendommens forventede afkast og vedligeholdelsesstand. Restlejligheder måles på baggrund af kvadratmeterprisen for sammenlignelige handler.

Personaleomkostninger

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

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

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 kurstab vedrørende værdipapirer, 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.

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 ejendommens 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.

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”.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realiseringsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende 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 J. Kristensen Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser måles til nettorealiseringsværdi eller til dagsværdi. Hvis opfyldelsen af forpligtelsen tidsmæssigt forventes at ligge langt ude i fremtiden, måles forpligtelsen til dagsværdi.

Gældsforpligtelser

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 låneoptagelsestidspunktet 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.

Resultatopgørelse 1. maj - 30. april

<u>Note</u>	<u>2022/23</u> kr.	<u>2021/22</u> kr.
Bruttofortjeneste	15.415.516	12.715.540
Værdiregulering af investeringsejendomme	-6.886.220	2.555.630
2 Personaleomkostninger	0	-5.635.000
Andre driftsomkostninger	-130.380	-132.837
Andre finansielle indtægter	1.969.894	1.802.897
3 Øvrige finansielle omkostninger	-2.039.688	-2.173.532
Resultat før skat	8.329.122	9.132.698
4 Skat af årets resultat	-1.876.168	-1.517.554
Årets resultat	6.452.954	7.615.144
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	6.452.954	7.615.144
Disponeret i alt	6.452.954	7.615.144

Balance 30. april

Aktiver	2023	2022
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Anlægsaktiver		
5 Investeringsejendomme	314.850.586	321.485.241
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>314.850.586</u>	<u>321.485.241</u>
7 Andre tilgodehavender	5.010.475	4.709.095
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>5.010.475</u>	<u>4.709.095</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>319.861.061</u>	<u>326.194.336</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	184.256	276.691
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	35.707.912	19.519.144
Andre tilgodehavender	880.869	2.009.525
Periodeafgrænsningsposter	374.392	442.003
Tilgodehavender i alt	<u>37.147.429</u>	<u>22.247.363</u>
Likvide beholdninger	<u>4.867.605</u>	<u>10.890.031</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>42.015.034</u>	<u>33.137.394</u>
Aktiver i alt	<u>361.876.095</u>	<u>359.331.730</u>

Balance 30. april

<u>Note</u>	2023 kr.	2022 kr.
Passiver		
Egenkapital		
Selskabskapital	250.000	250.000
Overført resultat	199.378.507	192.925.552
Egenkapital i alt	199.628.507	193.175.552
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	52.207.935	52.717.865
8 Andre hensatte forpligtelser	6.168.640	6.178.078
Hensatte forpligtelser i alt	58.376.575	58.895.943
Gældsforpligtelser		
9 Gæld til realkreditinstitutter	81.223.987	85.404.726
10 Kreditinstitutter i øvrigt	0	565.584
Langfristede gældsforpligtelser i alt	81.223.987	85.970.310
Kortfristet del af langfristet gæld	4.182.432	4.185.282
Modtagne forudbetalinger fra lejere	8.849.649	8.811.890
Leverandører af varer og tjenesteydelser	426.603	414.728
Gæld til tilknyttede virksomheder	6.317.260	4.173.204
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	2.386.098	3.288.052
Anden gæld	484.984	416.769
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	22.647.026	21.289.925
Gældsforpligtelser i alt	103.871.013	107.260.235
Passiver i alt	361.876.095	359.331.730
1 Særlige poster		
11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
12 Eventualposter		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. maj 2022	250.000	192.925.553	193.175.553
Årets overførte overskud eller underskud	0	6.452.954	6.452.954
	250.000	199.378.507	199.628.507

Noter

1. Særlige poster

Selskabet har indregnet 2.929 t.kr. i erstatning fra Københavns Kommune i selskabets bruttofortjeneste.

	2022/23 kr.	2021/22 kr.
2. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	0	5.635.000
	0	5.635.000
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	0	1
3. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	205.827	135.889
Andre finansielle omkostninger	1.833.861	2.037.643
	2.039.688	2.173.532
4. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	2.386.098	2.167.902
Årets regulering af udskudt skat	-509.930	-662.249
Regulering af tidligere års skat	0	11.901
	1.876.168	1.517.554

Noter

	30/4 2023 kr.	30/4 2022 kr.
5. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. maj 2022	160.578.405	160.654.638
Tilgang i årets løb	251.565	0
Afgang i årets løb	0	-76.233
Kostpris 30. april 2023	160.829.970	160.578.405
Regulering til dagsværdi 1. maj 2022	160.906.836	160.619.975
Årets regulering til dagsværdi	-6.886.220	2.555.630
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	0	-2.268.769
Regulering til dagsværdi 30. april 2023	154.020.616	160.906.836
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2023	314.850.586	321.485.241

Den bogførte værdi af selskabets investeringsejendomme er vurderet efter følgende principper:

Dagsværdi opgjort ved anvendelse af den afkastbaserede model udgør 238 mio. kr. Dagsværdi af restlejligheder målt på baggrund af en skønnet kvadratmeterpris for sammenlignelige ejendomme udgør 77 mio. kr.

Investeringsejendomme målt efter den afkastbaserede metode

Selskabets investeringsejendomme målt ved anvendelse af den afkastbaserede model består væsentligst af boligejendomme, kontorer, ejendomme med blandet bolig og butik, butiksejendomme samt enkelte lager- og produktionsejendomme. To af ejendommene er beliggende på Midt- og Sydsjælland, mens resten er beliggende i København og omegn.

Følgende afkastkrav er anvendt for de enkelte ejendomstyper:

- Boligejendomme beliggende på Sydsjælland, 6,25%
- Kontorejendomme med primær beliggenhed i København, 4,50%
- Ejendomme blandet bolig og butik i København og omegn, boligdel 3,50% og butiksdel 5,50%
- Butiksejendomme beliggende på Midtsjælland, 8%
- Butiksejendomme (nogle med lager) beliggende i København og omegn, 4,50% - 8%
- Lager- og produktionsejendomme beliggende i København og omegn, 7,25%

Investeringsejendomme målt på baggrund af en skønnet kvadratmeterpris

Selskabets restlejligheder målt på baggrund af en skønnet kvadratmeterpris for sammenlignelige ejendomme omfatter væsentligst ejerlejligheder og butikslokaler beliggende i og omkring København.

Noter

6. Andre værdipapirer og kapitalandele

	<u>Balchik Bellevue 2 A/S</u>
Kostpris 1. maj 2022	1.351.500
Kostpris 30. april 2023	1.351.500
Nedskrivninger 1. maj 2022	1.351.500
Nedskrivninger 30. april 2023	1.351.500
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2023	0

7. Andre tilgodehavender

Indestående i Grundejernes Investeringsfond er bundet i henhold til Lejelovens § 120.

	<u>30/4 2023 kr.</u>	<u>30/4 2022 kr.</u>
8. Andre hensatte forpligtelser		
Hensættelse til indvendig vedligeholdelse, beboelseslejemål	236.386	292.402
Hensættelse til Grundejernes Investeringsfond, § 119	921.779	1.176.581
Hensættelse til Grundejernes Investeringsfond, § 120	5.010.475	4.709.095
	6.168.640	6.178.078
9. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	85.406.419	89.549.819
Heraf forfalder inden for 1 år	-4.182.432	-4.145.093
	81.223.987	85.404.726
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	61.494.913	66.308.149

Noter

	30/4 2023 kr.	30/4 2022 kr.
10. Kreditinstitutter i øvrigt		
Kreditinstitutter i øvrigt i alt	0	605.773
Heraf forfalder inden for 1 år	0	-40.189
	<u>0</u>	<u>565.584</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>404.827</u>

11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 85.406 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2023 t.kr. 314.851.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt t.kr. 43.577 til sikkerhed for alt mellemværende med pengeinstituttet. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt t.kr. 46.582. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebrevene er udstedt til selskabet og er ikke stillet til sikkerhed for nogen former for gæld.

Selskabet har overfor enkelte ejerforeninger deponeret ejerpantebreve til sikkerhed for betalingsmæssige forpligtelser, der maksimalt kan udgøre t.kr. 436.

12. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Holdingselskabet af 12. december 2012 ApS, CVR-nr. 34 88 74 46, som er administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.