

**RYTTERHUSET ApS**  
**Martinsvej 8**  
**1926 Frederiksberg C**  
(Cvr. 70 91 34 10)

**Årsrapport for perioden**  
**1.01.2022 - 31.12.2022**

**Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling,**

**Den 21. juni 2023**



---

**Rolf Stuhr Petersen**  
**dirigent**

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger:</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2-3
<b>Ledelsesberetning:</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. januar – 31. december 2022:</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6-11
Resultatopgørelse	12
Balance	13-14
Egenkapitalopgørelse	15
Noter	16-19

**Ledelsespåtegning**

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 1. januar – 31. december 2022 for **Rytterhuset ApS**.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og efter vor opfattelse giver årsregnskabet 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 vor opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 21.juni 2023

**Direktion**



Rolf Stuhr Petersen

**Bestyrelse**



Svend Petersen



Rolf Stuhr Petersen



Ole Anton Grønlund



Bent Lindorf Andreasen

**Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

**Til kapitalejeren i Rytterhuset ApS**

**Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Rytterhuset ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det 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 udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorer standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 bevis 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

(fortsat)

**Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

**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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

København, den 21. juni 2023

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

(CVR nr. 34 20 98 36)

Carsten Ingemann Johansen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. 32071

Selskabsoplysninger

<b>Selskabets navn:</b>	Rytterhuset ApS Martinsvej 8 1926 Frederiksberg CVR nr. nr.: 70 91 34 10 Hjemstedskommune: Frederiksberg
<b>Direktion:</b>	Rolf Stuhr Petersen
<b>Bestyrelse:</b>	Svend Petersen Ole Anton Grønlund Bent Lindorf Andreasen Rolf Stuhr Petersen
<b>Revisor:</b>	Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 2100 København Ø
<b>Koncernforhold:</b>	Selskabets årsrapport indgår i det samlede koncernregnskab for City Apartment A/S CVR nr. 14 40 84 87 Hjemstedskommune: Frederiksberg

## Ledelsesberetning

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af drift af ejendomme.

### **Udviklingen i regnskabsåret**

Årsrapporten er sluttet med et regnskabsmæssigt overskud på kr. 59.922.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Der er ikke efter balancedagen indtruffet betydningsfulde hændelser, som vurderes at have væsentlig indflydelse på bedømmelse af årsrapporten.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

#### Værdiansættelse investeringsejendomme

Selskabets ledelse har i lighed med tidligere år anvendt en afkastbaseret model i forbindelse med værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme. Investeringsejendommene indregnes til dagsværdi i henhold til årsregnskabslovens § 38. Den afkastbaserede værdiansættelsesmodel indeholder følgende hovedelementer; lejeindtægter fratrukket drifts-, vedligeholdelses- og administrationsomkostninger. De i afkastmodellen anvendte lejeindtægter og driftsomkostninger er baseret på lejen pr. 1. januar 2023 samt de forventede driftsomkostninger for 2023. Vedligeholdelsesomkostninger er budgetteret til den forventede vedligeholdelsesomkostning for den enkelte ejendom, der er baseret på ejendommens høje vedligeholdelsesstandard. Den anvendte afkastprocent har væsentlig indflydelse på værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

### **Den forventede udvikling og målsætning**

For året 2023 forventes et positivt resultat, og der vil være fokus på udlejning og optimering af bolig- og erhvervslejemål.

Der forventes en fortsat næsten 100% udlejning, idet vi har stor fokus på at opretholde den gode vedligeholdelsesstand på vores ejendomme og lejligheder.

Ledige lejemål vil fortsat blive renoveret for at optimere lejeindtægten.

Der forventes et tilfredsstillende resultat i det kommende år.

### Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Rytterhuset 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 aflægges i danske kroner. Årets regnskabsperiode omfatter kalenderåret 2022, hvor sammenligningstal omfatter perioden 1.5.2021 - 31.12.2021.

### **Ændring i anvendt regnskabspraksis**

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder, som følge af ændret fortolkning af årsregnskabsloven.

Indestående hos Grundejernes Investeringsfond er indregnet under andre tilgodehavender, hvor indeståendet tidligere år blev modregnet af en hensættelse og dermed blev beløbet ikke medtaget i årsrapporten.

- Årets resultat før skat er påvirket med t.kr. 0 i 2022 og med t.kr. 70 i 2021
- Årets resultat efter skat er påvirket med t.kr. 0 i 2022 og med t.kr. 70 i 2021
- Balancesummen er påvirket positivt med t.kr. 0 i 2022 og med t.kr. 2.236 i 2021
- Egenkapitalen er påvirket positivt med t.kr. 0 i 2022 og med t.kr. 2.306 i 2021

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Sammenligningstallene er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

### **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.

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.

### Resultatopgørelse

#### **Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme**

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 balance som mellemværende med lejere.



Anvendt regnskabspraksis

(fortsat)

**Omkostninger til råvare og hjælpematerialer**

Omkostninger til råvare og hjælpematerialer omfatter omkostninger til køb af råvarer og hjælpematerialer med fradrag af rabatter samt årets forskydning i varebeholdninger.

**Andre driftsindtægter og driftsomkostninger**

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

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler og tab på debitorer.

**Omkostninger vedrørende investeringsejendomme**

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.

**Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

**Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og rentekomkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster samt kurstab vedr. værdipapirer. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

**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 på egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

(fortsat)

**Skat af årets resultat (fortsat)**

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

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**

**Nedskrivning på anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopenge-strømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består.

**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. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom. 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".

Anvendt regnskabspraksis

(fortsat)

**Investeringsejendomme (fortsat)**

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".

**Finansielle anlægsaktiver**

Andre tilgodehavender består af pantebreve og gældsbreve som er optaget til anskaffelsessummer. Realiseret kursgevinst indgår i posterne finansielle indtægter/omkostninger.

Andelsbeviser er værdiansat til beregnet forholdsmæssig værdi, ud fra seneste årsrapport for andelsboligforeningen.

**Varebeholdninger**

Varebeholdninger omfatter grunde og bygninger anskaffet med henblik på bebyggelse.

Grunde og bygninger måles til kostpris eller nettorealisationseværdi, hvis denne er lavere.

Kostprisen omfatter anskaffelsessummen på grunde og bygninger med tillæg af stempelomkostninger.

**Tilgodehavender**

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

**Likvide beholdninger**

Likvider omfatter likvide beholdninger.

**Egenkapital – udbytte**

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### Anvendt regnskabspraksis

(fortsat)

#### **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.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Rytterhuset 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 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 nettorealisationsværdi.

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 nettorealisationsværdi.

#### **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 realkreditinstitutter 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.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

(fortsat)

**Gældsforpligtelser (fortsat)**

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022**

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021 (8 mdr.)</u>
Nettoomsætning	9.695.602	6.058.682
2 Andre driftsindtægter	1.581.969	1.290.696
3 Andre driftsomkostninger	-536.517	0
Omkostninger til råvare og hjælpematerialer	-31.089	-67.109
Andre eksterne omkostninger	-260.254	-210.530
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-3.036.604	-2.603.891
<b>Bruttoresultat</b>	<b>7.413.107</b>	<b>4.467.848</b>
4 Personaleomkostninger	0	0
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b>	<b>7.413.107</b>	<b>4.467.848</b>
Værdireguleringer af investeringsejendomme	-6.276.105	3.816.010
<b>Driftsresultat</b>	<b>1.137.002</b>	<b>8.283.858</b>
Andre finansielle indtægter	70.516	50.972
5 Øvrige finansielle omkostninger	-1.019.880	-542.856
<b>Resultat før skat</b>	<b>187.638</b>	<b>7.791.974</b>
6 Skat af årets resultat	-127.716	-1.634.858
<b>Årets resultat</b>	<b>59.922</b>	<b>6.157.116</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Foreslået udbytte	0	0
Overført resultat	59.922	6.157.116
	<b>59.922</b>	<b>6.157.116</b>

**Balance pr. 31. december 2022**

<u>Note</u>	<u>Aktiver:</u>	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
	<b>Materielle anlægsaktiver:</b>		
7	Investeringsejendomme	<u>161.311.000</u>	<u>156.311.000</u>
		<u>161.311.000</u>	<u>156.311.000</u>
	<b>Finansielle anlægsaktiver:</b>		
8	Andre tilgodehavender	<u>393.542</u>	<u>1.636.173</u>
		<u>393.542</u>	<u>1.636.173</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>161.704.542</u>	<u>157.947.173</u>
	<b>Omsætningsaktiver:</b>		
	Varebeholdninger	<u>4.902.538</u>	<u>14.442.609</u>
		<u>4.902.538</u>	<u>14.442.609</u>
	<b>Tilgodehavender:</b>		
	Andre tilgodehavender	<u>6.394.076</u>	<u>6.311.387</u>
		<u>6.394.076</u>	<u>6.311.387</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>4.897.634</u>	<u>767.170</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>16.194.248</u>	<u>21.521.166</u>
	<b>Aktiver i alt</b>	<u>177.898.790</u>	<u>179.468.339</u>

Balance pr. 31. december 2022

<u>Note</u>	<u>Passiver:</u>	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
	<b>Egenkapital:</b>		
	Virksomhedskapital	200.000	200.000
	Overført resultat	<u>95.897.533</u>	<u>95.837.611</u>
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>96.097.533</u>	<u>96.037.611</u>
	<b>Hensatte forpligtelser:</b>		
9	Hensættelse til udskudt skat	<u>15.970.142</u>	<u>17.038.417</u>
		<u>15.970.142</u>	<u>17.038.417</u>
	<b>Gældsforpligtelser:</b>		
	<b>Langfristede gældsforpligtelser:</b>		
10	Gæld til realkreditinstitutter	44.354.416	45.905.850
10	Deposita	<u>3.002.658</u>	<u>2.959.817</u>
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<u>47.357.074</u>	<u>48.865.667</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser:</b>		
10	Kortfristet del af langfristet gæld	1.612.212	1.622.817
	Leverandører af varer- og tjenesteydelser	24.452	671.445
	Gæld tilknyttede virksomheder	10.731.940	13.860.913
	Skyldig selskabsskat	1.179.089	993.346
	Anden gæld	721.224	206.123
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	<u>4.205.125</u>	<u>172.000</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<u>18.474.042</u>	<u>17.526.644</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>65.831.116</u>	<u>66.392.311</u>
	<b>Passiver i alt</b>	<u>177.898.790</u>	<u>179.468.339</u>
1	Oplysninger om dagsværdi		
11	Kautioner og sikkerhedsstillelse.		
12	Eventualforpligtelser		



Egenkapitalopgørelse

	<b>Virksomheds- kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. maj 2021	200.000	87.444.509	87.644.509
Regulering vedrørende ændret regnskabspraksis	0	2.235.986	2.235.986
Overført resultat	0	6.157.116	6.157.116
Egenkapital 1. maj 2021	200.000	95.837.611	96.037.611
Overført resultat	0	59.922	59.922
	<b>200.000</b>	<b>95.897.533</b>	<b>96.097.533</b>

Noter

	<u>Investerings- ejendomme</u>	<u>Finansielle aktier (Handelsbe- holdning)</u>
<b><u>1. Oplysninger om dagsværdi</u></b>		
Dagsværdi 31.12.2022	161.311.000	649.542
Årets ændring af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	-6.276.105	0
Årets ændring af dagsværdi indregnet på egenkapitalen	0	0
<b><u>2. Andre driftsindtægter</u></b>	<b><u>2022</u></b>	<b><u>2021 (8 mdr.)</u></b>
Fortjeneste afståelse ejendomme	1.581.969	290.696
Godtgørelse overdragelse forpagtningsaftale	0	1.000.000
	<u>1.581.969</u>	<u>1.290.696</u>
<b><u>3. Andre driftsomkostninger</u></b>		
Tab ved afståelse af andelsbevis	536.517	0
	<u>536.517</u>	<u>0</u>
<b><u>4. Personalemkostninger</u></b>		
Der har i regnskabsåret ikke været beskæftiget medarbejdere.		
<b><u>5. Øvrige finansielle omkostninger</u></b>		
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	698.978	363.192
Andre finansielle omkostninger	320.902	179.664
	<u>1.019.880</u>	<u>542.856</u>
<b><u>6. Skat af årets resultat</u></b>		
Skat af årets skattepligtige indkomst	1.179.089	709.435
Skat vedr. tidligere år	16.903	-40
Forskydning i udskudt skat	-1.068.275	925.463
	<u>127.716</u>	<u>1.634.858</u>

**Noter**

<b><u>7. Investeringsejendomme</u></b>	<b><u>31.12.2022</u></b>	<b><u>31.12.2021</u></b>
<b><u>Anskaffelsessum</u></b>		
Anskaffelsessum pr. 01.01.2022	85.525.041	76.641.051
Tilgang	<u>11.276.105</u>	<u>8.883.990</u>
Anskaffelsessum pr. 31.12.2022	<u>96.801.146</u>	<u>85.525.041</u>
Regulering til dagsværdi pr. 01.01.2022	70.785.959	66.969.949
Årets regulering til dagsværdi	<u>-6.276.105</u>	<u>3.816.010</u>
Regulering til dagsværdi 31.12.2022	<u>64.509.854</u>	<u>70.785.959</u>
Samlede af- og nedskrivninger pr. 01.01.2022	0	0
Afgang	<u>0</u>	<u>0</u>
Samlede af- og nedskrivninger pr. 31.12.2022	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2022</b>	<b><u>161.311.000</u></b>	<b><u>156.311.000</u></b>

Værdi ifølge den offentlige ejendomsvurdering andrager pr. 01.10.2022 kr. 90.126.700.

I behold er der tinglyste ejerpatentebreve på nom. t/kr. 3.300 i investeringsejendomme.

Den bogførte ejendomsværdi på kr. 161.311.000, er der anvendt følgende vurderingsprincip.

Markedsværdi efter afkastmodel 161.311.000

Ved beregning af ejendommenes markedsværdi efter afkastmodel

(bogført værdi) er i gennemsnit anvendt en

afkastprocent på	4,86%
Den laveste afkastprocent udgør	2,90%
Den højeste afkastprocent udgør	10,00%

**Noter**

**7. Investeringsejendomme, fortsat**

De i afkastmodellen anvendte lejeindtægter og driftsomkostninger er baseret på lejen pr. 1. januar 2023 samt de forventede driftsomkostninger for 2023. Vedligeholdelsesomkostninger er budgetteret til den forventede vedligeholdelsesomkostning for den enkelte ejendom, der er baseret på ejendommens høje vedligeholdelsesstandard. Den anvendte afkastprocent har væsentlig indflydelse på værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik m.v.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene.

En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 1%-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med t/kr. 27.506. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende t/kr. 96.098 til t/kr. 74.643.

**8. Andre tilgodehavender**

	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
Pante- og gældsbreve	393.542	649.656
Andelsbevis	0	986.517
	<u>393.542</u>	<u>1.636.173</u>

**9. Hensættelse til udskudt skat**

Hensat udskudt skat pr. 01.01.2022	17.038.417	16.112.954
Forskydning i udskudt skat	<u>-1.068.275</u>	<u>925.463</u>
Hensat udskudt skat pr. 31.12.2022	<u>15.970.142</u>	<u>17.038.417</u>

**Noter**

**10. Langfristede gældsforpligtelser**

	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
Gæld til realkreditinstitutter	45.966.628	47.528.667
Deposita	3.002.658	2.959.817
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-1.612.212</u>	<u>-1.622.817</u>
	<u>47.357.074</u>	<u>48.865.667</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>42.715.495</u>	<u>43.839.177</u>

**11. Kautioner og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der tinglyst pant på t/kr. 52.913 i selskabets investerings-  
ejendomme, med en bogført værdi på t/kr. 117.100.

Tinglyst pantebrev til realkreditinstitut, nom. t/kr. 1.600 med pant i varebeholdinger, med en bogført værdi  
på t/kr. 4.903.

Til sikkerhed for mellemværende med ejerforening er deponeret pantebrev nom. t/kr. 20 i  
ejerlejlighed nr. 29 i matr. nr. 14 di Frederiksberg.

**12. Eventualforpligtelser**

**Sambeskatning**

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med City Apartment A/S (cvr nr. 14 40 84 87)  
som administrationsselskab 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.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelser overfor SKAT fremgår af  
årsregnskabet for administrationsselskaberne.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatterne eller kildeskatterne mv. vil kunne medføre, at  
selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

**Grundejernes Investeringsfond**

Tilgodehavende hos Grundejernes Investeringsfond t.kr. 2.317 er øremærket vedligeholdelse.