

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

**Årsrapport for perioden**  
**1.05.2021 - 31.12.2021**

**Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling,**  
**den 10. juni 2022**



---

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

Indholdsfortegnelse

|   | <u>Side</u> |
|---|-------------|
| <b>Påtegninger:</b>                                 |             |
| Ledespåtegning                                      | 1           |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning          | 2-4         |
| <b>Ledelsesberetning:</b>                           |             |
| Selskabsoplysninger                                 | 5           |
| Ledelsesberetning                                   | 6           |
| <b>Årsregnskab 1. maj 2021 – 31. december 2021:</b> |             |
| Anvendt regnskabspraksis                            | 7-11        |
| Resultatopgørelse                                   | 12          |
| Balance   | 13-14       |
| Egenkapitalopgørelse                                | 15          |
| Noter   | 16-19       |

**Ledespåtegning**

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 1. maj 2021 – 31. december 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2021 - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 27. maj 2022

**Direktion**



Rolf Stuhr Petersen

**Bestyrelse**



Svend Petersen



Rolf Stuhr Petersen



Ole Anton Grønlund



Bent Lindorf Andreasen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

**Til kapitalejeren i Rytterhuset ApS**

**Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Rytterhuset ApS for regnskabsåret 1. maj 2021 - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2021 - 31. december 2021 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

(fortsat)

**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.

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.

**Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

**(fortsat)**

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.

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.

København, den 10. juni 2022

**Grant Thornton**

**Statsautoriseret Revisionspartnerselskab**

(cvr. nr. 34 20 99 36)



Carsten Ingemann Johansen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. 32071

Selskabsoplysninger

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

**Ledelsesberetning for 01.05.2021 – 31.12.2021**

**Selskabets væsentligste aktiviteter**

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

**Usædvanlige forhold**

Selskabet har i 2021 omlagt regnskabsåret fra 1/5 – 30/4 til kalenderåret således at alle koncernforbundne selskaber har samme regnskabsår. Omlægningsperioden udgør perioden 1/5 – 31/12 2021.

**Udviklingen i regnskabsåret**

Årsrapporten er sluttet med et regnskabsmæssigt overskud på kr. 6.087.189.

**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 2022 samt de forventede driftsomkostninger for 2022. 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.

**Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

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

**Den forventede udvikling og målsætning**

For året 2022 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 og møbleret 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 er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Årsrapporten omfatter en periode på 8 måneder fra 1. maj 2021 – 31. december 2021 på grund af omlægning af regnskabsåret.

#### **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.

##### **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.

Anvendt regnskabspraksis

(fortsat)

**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 renteomkostninger, 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.

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).

Anvendt regnskabspraksis

(fortsat)

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 nettopengestrømme 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 ejendommens 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".

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

(fortsat)

**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 nettorealiseringsværdi, 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 nominal værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien 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.

**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 kildeskatte på renter, royalties og udbytte opstået inden for sambeskatningskredsen.

### Anvendt regnskabspraksis

(fortsat)

#### **Selskabsskat og udskudt skat (fortsat)**

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 nettorealiseringsværdi.

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 nettorealiseringsværdi.

#### **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 obligationlån 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.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

#### **Periodeafgrænsningsposter**

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

**Resultatopgørelse 1. maj 2021 - 31. december 2021**

| <u>Note</u>  | <u>01.05.-<br/>31.12.21</u> | <u>2020/2021<br/>(12 mdr.)</u> |
|--|-----------------------------|--------------------------------|
| Nettoomsætning   | 5.988.754                   | 7.775.031                      |
| 3 Andre driftsindtægter                                    | 1.290.696                   | 0                              |
| Omkostninger til råvare og hjælpematerialer                | -67.109                     | -129.228                       |
| Andre eksterne omkostninger                                | -210.530                    | -141.464                       |
| Omkostninger vedrørende investeringsejendomme              | <u>-2.603.891</u>           | <u>-1.954.844</u>              |
| <b>Bruttoresultat</b>                                      | <b>4.397.920</b>            | <b>5.549.495</b>               |
| 4 Personaleomkostninger                                    | <u>0</u>                    | <u>0</u>                       |
| <b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b> | <b>4.397.920</b>            | <b>5.549.495</b>               |
| Værdireguleringer af investeringsejendomme                 | <u>3.816.010</u>            | <u>14.062.333</u>              |
| <b>Driftsresultat</b>                                      | <b>8.213.930</b>            | <b>19.611.828</b>              |
| Andre finansielle indtægter                                | 50.972                      | 123.556                        |
| 5 Øvrige finansielle omkostninger                          | <u>-542.856</u>             | <u>-718.494</u>                |
| <b>Resultat før skat</b>                                   | <b>7.722.046</b>            | <b>19.016.890</b>              |
| 6 Skat af årets resultat                                   | <u>-1.634.857</u>           | <u>-4.247.669</u>              |
| <b>Årets resultat</b>                                      | <b><u>6.087.189</u></b>     | <b><u>14.769.221</u></b>       |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b>                    |                             |                                |
| Foreslået udbytte  | 0                           | 0                              |
| Overført resultat  | <u>6.087.189</u>            | <u>14.769.221</u>              |
|  | <b><u>6.087.189</u></b>     | <b><u>14.769.221</u></b>       |

**Balance pr. 31. december 2021**

| <b>Note</b> | <b>Aktiver:</b>                   | <b><u>31.12.2021</u></b>  | <b><u>30.04.2021</u></b>  |
|-------------|-----------------------------------|---------------------------|---------------------------|
|             | <b>Materielle anlægsaktiver:</b>  |                           |                           |
| 7           | Investeringsejendomme             | <u>156.311.000</u>        | <u>143.611.000</u>        |
|             |                                   | <u>156.311.000</u>        | <u>143.611.000</u>        |
|             | <b>Finansielle anlægsaktiver:</b> |                           |                           |
| 8           | Andre tilgodehavender             | <u>1.636.173</u>          | <u>1.756.399</u>          |
|             |                                   | <u>1.636.173</u>          | <u>1.756.399</u>          |
|             | <b>Anlægsaktiver i alt</b>        | <u>157.947.173</u>        | <u>145.367.399</u>        |
|             | <b>Omsætningsaktiver:</b>         |                           |                           |
|             | Varebeholdninger                  | <u>14.442.609</u>         | <u>14.848.975</u>         |
|             |                                   | <u>14.442.609</u>         | <u>14.848.975</u>         |
|             | <b>Tilgodehavender:</b>           |                           |                           |
|             | Andre tilgodehavender             | <u>4.075.401</u>          | <u>4.082.627</u>          |
|             |                                   | <u>4.075.401</u>          | <u>4.082.627</u>          |
|             | <b>Likvide beholdninger</b>       | <u>767.170</u>            | <u>1.661.087</u>          |
|             | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>    | <u>19.285.180</u>         | <u>20.592.689</u>         |
|             | <b>Aktiver i alt</b>              | <u><u>177.232.353</u></u> | <u><u>165.960.088</u></u> |

Balance pr. 31. december 2021

| <u>Note</u> | <u>Passiver:</u>                             | <u>31.12.2021</u>  | <u>30.04.2021</u>  |
|-------------|--|--------------------|--------------------|
|             | <b>Egenkapital:</b>                          |                    |                    |
|             | Virksomhedskapital                           | 200.000            | 200.000            |
|             | Overført resultat                            | 93.531.698         | 87.444.509         |
|             | Foreslået udbytte                            | 0                  | 0                  |
|             | <b>Egenkapital i alt</b>                     | <b>93.731.698</b>  | <b>87.644.509</b>  |
|             | <b>Hensatte forpligtelser:</b>               |                    |                    |
| 9           | Hensættelse til udskudt skat                 | 17.038.417         | 16.112.954         |
|             |  | <u>17.038.417</u>  | <u>16.112.954</u>  |
|             | <b>Gældsforpligtelser:</b>                   |                    |                    |
|             | <b>Langfristede gældsforpligtelser:</b>      |                    |                    |
| 10          | Gæld til realkreditinstitutter               | 45.905.850         | 42.755.954         |
| 10          | Deposita                                     | 2.959.817          | 2.554.817          |
|             | Skyldig selskabsskat                         | 0                  | 560.272            |
|             | <b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b> | <b>48.865.667</b>  | <b>45.871.043</b>  |
|             | <b>Kortfristede gældsforpligtelser:</b>      |                    |                    |
| 10          | Kortfristet del af langfristet gæld          | 1.622.817          | 1.384.343          |
|             | Leverandører af varer- og tjenesteydelser    | 671.445            | 30.461             |
|             | Gæld tilknyttede virksomheder                | 13.860.913         | 13.060.006         |
|             | Skyldig selskabsskat                         | 993.346            | 0                  |
|             | Anden gæld                                   | 276.051            | 924.078            |
|             | Modtagne forudbetalinger fra kunder          | 172.000            | 932.694            |
|             | <b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b> | <b>17.596.572</b>  | <b>16.331.582</b>  |
|             | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>              | <b>66.462.239</b>  | <b>62.202.625</b>  |
|             | <b>Passiver i alt</b>                        | <b>177.232.353</b> | <b>165.960.088</b> |
| 1           | Usædvanlige forhold                          |                    |                    |
| 2           | Oplysninger om dagsværdi                     |                    |                    |
| 11          | Kautioner og sikkerhedsstillelse.            |                    |                    |
| 12          | Eventualforpligtelser                        |                    |                    |



Egenkapitaloppgørelse

|                         | <b>Virksomheds-<br/>kapital</b> | <b>Overført<br/>resultat</b> | <b>Foreslået udbytte<br/>for regnskabsåret</b> | <b>I alt</b>      |
|-------------------------|---------------------------------|------------------------------|--|-------------------|
| Egenkapital 1. maj 2020 | 200.000                         | 72.675.288                   | 2.000.000                                      | 74.875.288        |
| Udloddet udbytte        | 0                               | 0                            | -2.000.000                                     | -2.000.000        |
| Overført resultat       | 0                               | 14.769.221                   | 0  | 14.769.221        |
| Egenkapital 1. maj 2021 | 200.000                         | 87.444.509                   | 0  | 87.644.509        |
| Overført resultat       | 0                               | 6.087.189                    | 0  | 6.087.189         |
|                         | <b>200.000</b>                  | <b>93.531.698</b>            | <b>0</b>                                       | <b>93.731.698</b> |

**Noter**

**1. Usædvanlige forhold**

Selskabet har i 2021 omlagt regnskabsåret fra 1/5 – 30/4 til kalenderåret således at alle koncernforbundne selskaber har samme regnskabsår. Omlægningsperioden udgør perioden 1/5 – 31/12 2021.

|   | <b>Investerings-<br/>ejendomme</b> | <b>Finansielle<br/>aktier<br/>(Handelsbe-<br/>holdning)</b> |
|---|------------------------------------|---|
| <b><u>2. Oplysninger om dagsværdi</u></b>                           |                                    |   |
| Dagsværdi 31.12.2021  | 156.311.000                        | 1.872.173   |
| Årets ændring af dagsværdi indregnet I resultatopgørelsen           | 3.816.010                          | 0   |
| Årets ændring af dagsværdi indregnet på egenkapitalen               | 0                                  | 0   |
|   |                                    |   |
|   | <b>1.5.-31.12.21</b>               | <b>2020/2021<br/>(12 mdr.)</b>                              |
| <b><u>3. Andre driftsindtægter</u></b>                              |                                    |   |
| Fortjeneste afståelse ejendomme                                     | 290.696                            | 0   |
| Godtgørelse overdragelse forpagtningsaftale                         | 1.000.000                          | 0   |
|   | <u>1.290.696</u>                   | <u>0</u>  |
|   |                                    |   |
| <b><u>4. Personaleomkostninger</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 | 363.192                            | 173.558   |
| Andre finansielle omkostninger                                      | 179.664                            | 544.936   |
|   | <u>542.856</u>                     | <u>718.494</u>  |
|   |                                    |   |
| <b><u>6. Skat af årets resultat</u></b>                             |                                    |   |
| Skat af årets skattepligtige indkomst                               | 709.435                            | 674.272   |
| Skat vedr. tidligere år   | -40                                | 0   |
| Forskydning i udskudt skat  | 925.463                            | 3.573.397   |
|   | <u>1.634.857</u>                   | <u>4.247.669</u>  |

Noter

| <u>7. Investeringsejendomme</u>              | <u>31.12.2021</u>  | <u>30.04.2021</u>  |
|--|--------------------|--------------------|
| <u>Anskaffelsessum</u>                       |                    |                    |
| Anskaffelsessum pr. 01.05.2021               | 76.641.051         | 45.203.384         |
| Tilgang                                      | 8.883.990          | 31.437.667         |
| Anskaffelsessum pr. 30.12.2021               | 85.525.041         | 76.641.051         |
| Regulering til dagsværdi pr. 01.05.2021      | 66.969.949         | 53.420.007         |
| Årets regulering til dagsværdi               | 3.816.010          | 13.549.942         |
| Regulering til dagsværdi 31.12.2021          | 70.785.959         | 66.969.949         |
| Samlede af- og nedskrivninger pr. 01.05.2021 | 0                  | 512.391            |
| Afgang                                       | 0                  | -512.391           |
| Samlede af- og nedskrivninger pr. 31.12.2021 | 0                  | 0                  |
| <b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2021</b>  | <b>156.311.000</b> | <b>143.611.000</b> |

Værdi ifølge den offentlige ejendomsvurdering andrager pr. 01.10.2021 kr. 77.526.700.

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

Den bogførte ejendomsværdi på kr. 156.311.000, er der anvendt følgende vurderingsprincip.

Markedsværdi efter afkastmodel 156.311.000

Ved beregning af ejendommenes markedsværdi efter afkastmodel

(bogført værdi) er i gennemsnit anvendt en

|                                 |        |
|---------------------------------|--------|
| afkastprocent på                | 4,34%  |
| Den laveste afkastprocent udgør | 2,75%  |
| Den højeste afkastprocent udgør | 10,00% |

**Noter**

**7. Investeringsejendomme, fortsat**

De i afkastmodellen anvendte lejeindtægter og driftsomkostninger er baseret på lejen pr. 1. januar 2022 samt de forventede driftsomkostninger for 2022. 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. 29.272. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende t/kr. 93.732 til t/kr. 70.900.

**8. Andre tilgodehavender**

|                      | <u>30.12.2021</u> | <u>30.04.2021</u> |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Pante- og gældsbreve | 649.656           | 769.882           |
| Andelsbevis          | 986.517           | 986.517           |
|                      | <u>1.636.173</u>  | <u>1.756.399</u>  |

**9. Hensættelse til udskudt skat**

|                                    |                   |                   |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Hensat udskudt skat pr. 01.05.2021 | 16.112.954        | 12.539.557        |
| Forskydning i udskudt skat         | 925.463           | 3.573.397         |
| Hensat udskudt skat pr. 31.12.2021 | <u>17.038.417</u> | <u>16.112.954</u> |

Noter

**10. Langfristede gældsforpligtelser**

|   | <u>31.12.2021</u> | <u>30.04.2021</u> |
|---|-------------------|-------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter          | 47.528.667        | 44.140.297        |
| Deposita                                | 2.959.817         | 2.554.817         |
| Heraf forfalder inden for 1 år          | <u>-1.622.817</u> | <u>-1.384.343</u> |
|   | <u>48.865.667</u> | <u>45.310.771</u> |
| Andel af gæld, der forfalder efter 5 år | <u>40.879.360</u> | <u>38.360.606</u> |

**11. Kautjoner 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. 118.300.

Tinglyst pantebrev til realkreditinstitut, nom. t/kr. 1.600 med pant i varebeholdinger, med en bogført værdi  
på t/kr. 4.890.

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 kildeskatte mv. vil kunne medføre, at  
selskabets hæftelse udgør et andet beløb.