

Grant Thornton
Godkendt
Revisionspartnerselskab

Stockholmsgade 45
2100 København Ø
CVR-nr. 34209936

T (+45) 33 110 220

www.grantthornton.dk

Rytterhuset ApS

c/o City Apartment A/S, Martinsvej 8, 1926 Frederiksberg

CVR-nr. 70 91 34 10

Årsrapport

1. januar - 31. december 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 12. juni 2024.

Rolf Stuhr Petersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Rytterhuset 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. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 12. juni 2024

Direktion

Rolf Stuhr Petersen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til anpartshaverne i Rytterhuset ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Rytterhuset ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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.

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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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 12. juni 2024

Grant Thornton

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Carsten Ingemann Johansen

statsautoriseret revisor
mne32071

Selskabsoplysninger

Selskabet	Rytterhuset ApS c/o City Apartment A/S Martinsvej 8 1926 Frederiksberg
	CVR-nr.: 70 91 34 10
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Rolf Stuhr Petersen
Revision	Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 2100 København Ø
Modervirksomhed	City Apartment A/S

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi, som pr. balancedagen udgør 153,5 mio.kr. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers budgetterede pengestrømme samt fastsatte diskonteringsfaktorer, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Diskonteringsfaktorerne er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme inklusive forventet inflation. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af diskonteringsfaktorerne, og en forøgelse af diskonteringsfaktoren med i gennemsnit 0,5 % - point vil reducere den samlede dagsværdi med 16,6 mio. kr., jf. omtale heraf i regnskabs note 3.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets nettoomsætning udgør 9.649.128 mod 9.695.602 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 8.972.280 mod 59.921 sidste år. Ledelsen anser årets resultat som forventet.

Den forventede udvikling

Der forventes et tilfredsstillende resultat i det kommende år.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

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.

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 samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Resultatopgørelsen

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 balancen som mellemværender med lejere.

Vareforbrug

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

Andre driftsindtægter

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Anvendt regnskabspraksis

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 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.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer.

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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte 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.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsjendomme 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 DCF-modellen som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

Ved fastsættelsen af de forventede pengestrømme tages udgangspunkt i den enkelte ejendoms budgetterede pengestrømme for de kommende 15 år, inklusive leje- og prisstigninger, samt en opgjort terminalværdi, der udtrykker værdien af de normaliserede pengestrømme, som ejendommen forventes at generere efter budgetperioden. De opgjorte pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi ved anvendelse af en diskonteringsfaktor, som vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. 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”.

Investeringsjendomme 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”.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i tilknyttede virksomheder 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. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Anvendt regnskabspraksis

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 nominal værdi. Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

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 selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

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 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 nettorealisationseværdi.

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.

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 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.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Nettoomsætning	9.649.128	9.695.602
Andre driftsindtægter	2.366.300	1.581.969
Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer	0	-31.089
Andre eksterne omkostninger	-284.907	-260.254
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-2.475.828	-3.036.604
Værdiregulering af investeringsejendomme	2.989.573	-6.276.105
Bruttoresultat	12.244.266	1.673.519
Personaleomkostninger	0	0
Andre driftsomkostninger	0	-536.517
Driftsresultat	12.244.266	1.137.002
Andre finansielle indtægter	97.586	70.516
1 Øvrige finansielle omkostninger	-811.370	-1.019.880
Resultat før skat	11.530.482	187.638
2 Skat af årets resultat	-2.558.202	-127.717
Årets resultat	8.972.280	59.921
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	8.972.280	59.921
Disponeret i alt	8.972.280	59.921

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Anlægsaktiver		
3 Investeringsejendomme	153.511.000	161.311.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>153.511.000</u>	<u>161.311.000</u>
4 Andre tilgodehavender	117.320	393.542
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>117.320</u>	<u>393.542</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>153.628.320</u>	<u>161.704.542</u>
Omsætningsaktiver		
Varebeholdninger	4.902.538	4.902.538
Varebeholdninger i alt	<u>4.902.538</u>	<u>4.902.538</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	9.091.602	0
Andre tilgodehavender	2.825.344	6.394.076
Tilgodehavender i alt	<u>11.916.946</u>	<u>6.394.076</u>
Likvide beholdninger	3.721.078	4.897.634
Omsætningsaktiver i alt	<u>20.540.562</u>	<u>16.194.248</u>
Aktiver i alt	<u>174.168.882</u>	<u>177.898.790</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Note			
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	200.000	200.000
	Overført resultat	104.869.813	95.897.533
	Egenkapital i alt	<u>105.069.813</u>	<u>96.097.533</u>
Hensatte forpligtelser			
5	Hensættelser til udskudt skat	17.108.838	15.970.142
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>17.108.838</u>	<u>15.970.142</u>
Gældsforpligtelser			
6	Gæld til realkreditinstitutter	43.003.224	44.354.416
7	Deposita	3.125.009	3.002.658
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>46.128.233</u>	<u>47.357.074</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	1.556.246	1.612.212
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	267.733	4.205.125
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	18.138	24.452
	Gæld til tilknyttede virksomheder	2.210.559	10.731.940
	Selskabsskat	1.419.506	1.179.089
	Anden gæld	389.816	721.223
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>5.861.998</u>	<u>18.474.041</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>51.990.231</u>	<u>65.831.115</u>
	Passiver i alt	<u>174.168.882</u>	<u>177.898.790</u>
8 Oplysninger om dagsværdi			
9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			
10 Eventualposter			
11 Nærtstående parter			

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	200.000	95.837.611	96.037.611
Årets overførte overskud eller underskud	0	59.922	59.922
Egenkapital 1. januar 2023	200.000	95.897.533	96.097.533
Årets overførte overskud eller underskud	0	8.972.280	8.972.280
	200.000	104.869.813	105.069.813

Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	138.070	698.978
Andre finansielle omkostninger	673.300	320.902
	<u>811.370</u>	<u>1.019.880</u>
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	1.419.506	1.179.089
Årets regulering af udskudt skat	1.138.696	-1.068.275
Regulering af tidligere års skat	0	16.903
	<u>2.558.202</u>	<u>127.717</u>
	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
3. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2023	96.801.146	85.525.041
Tilgang i årets løb	310.427	11.276.105
Afgang i årets løb	-11.141.497	0
Kostpris 31. december 2023	<u>85.970.076</u>	<u>96.801.146</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2023	64.509.854	70.785.959
Årets regulering til dagsværdi	2.989.573	-6.276.105
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	41.497	0
Regulering til dagsværdi 31. december 2023	<u>67.540.924</u>	<u>64.509.854</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	<u>153.511.000</u>	<u>161.311.000</u>

Selskabets investeringsejendomme består af følgende:

- 4 boligejendomme på i alt 3.101 kvm beliggende i København
- 1 boligejendom på i alt 324 kvm beliggende uden for København
- 4 erhvervsjendomme på i alt 6.635 kvm beliggende uden for København.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af DCF-modellen som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

Noter

3. Investeringsejendomme (fortsat)

Ved fastsættelsen af de forventede pengestrømme tages udgangspunkt i den enkelte ejendoms budgettede pengestrømme for de kommende 15 år, inkl. leje- og prisstigninger, samt en opgjort terminalværdi, der udtrykker værdien af de normaliserede pengestrømme, som ejendommen forventes at generere efter budgetperioden. De således opgjorte pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi ved anvendelse af en diskonteringsfaktor, som vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme inkl. forventet inflation.

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.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	<u>31/12 2023</u>
Budgetperiode (år)	15
Anvendt markedsleje (kr)	1.195 - 1.850
Anvendt OMK leje (kr)	501 - 805
Anvendt erhvervsleje (kr)	250 - 1.238
Diskonteringsfaktor, bolig, København (%)	3,50 - 3,75
Diskonteringsfaktor, bolig, uden for København(%)	6,00
Diskonteringsfaktor, erhverv, uden for København (%)	6,50 - 8,50
Inflation (%)	2
Tomgangsprocent (%)	1

Boligudlejningsejendomme er fastsat til en gennemsnitlig værdi på (kr/kvm)	28.204
Erhvervsejendomme er fastsat til en gennemsnitlig værdi på (kr/kvm)	8.576

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 153.511 t.kr. pr. 31. december 2023. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige diskonteringsfaktor kan illustreres ved, at ved en stigning i diskonteringsfaktoren på 0,5 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med 16.600 t.kr. Et fald i diskonteringsfaktoren på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 21.400 t.kr.

Noter

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
4. Andre tilgodehavender		
Andre tilgodehavender	117.320	393.542
	<u>117.320</u>	<u>393.542</u>
5. Hensættelser til udskudt skat		
Hensættelser til udskudt skat 1. januar 2023	15.970.142	17.038.417
Udskudt skat af årets resultat	1.138.696	-1.068.275
	<u>17.108.838</u>	<u>15.970.142</u>
6. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	44.559.470	45.966.628
Heraf forfalder inden for 1 år	-1.556.246	-1.612.212
	<u>43.003.224</u>	<u>44.354.416</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>38.859.807</u>	<u>40.416.053</u>
7. Deposita		
Deposita i alt	<u>3.125.009</u>	<u>3.002.658</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>3.125.009</u>	<u>3.002.658</u>
8. Oplysninger om dagsværdi		
	<u>Investerings-</u>	<u>Finansielle</u>
	<u>ejendomme</u>	<u>aktiver</u>
		<u>(handels-</u>
		<u>beholdning)</u>
Dagsværdi 31. december 2023	<u>153.511.000</u>	<u>393.965</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>2.989.573</u>	<u>0</u>

Noter

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 45.303 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 153.511 t.kr.

Tinglyst pantebrev til realkreditinstitut, nom. t.kr. 1.600 med pant i varebeholdninger, 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 i Frederiksberg.

Selskabet har en deponeringskonto på t.kr. 50, som indgår i selskabet likvide beholdninger.

10. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Tilgodehavende hos Grundejernes Investeringsfond t.kr. 2.006 er øremærket vedligeholdelse.

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med City Apartment A/S, CVR-nr. 14408487, som er 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 nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationsselskabet.

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

11. Nærtstående parter

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernregnskabet for City Apartment A/S, Martinsvej 8, 1926 Frederiksberg C.