



Statsautoriseret  
Revisionsinteressentskab

Rustenborgvej 7A  
2800 Kgs. Lyngby

Cvr nr.: 14 75 98 40  
Tlf. nr.: 45 88 81 02

mail@aapholm.dk  
www.aapholm.dk

## Sø & Høyem A/S

Nybrovej 381  
2800 Kgs. Lyngby

CVR-nr. 73597528

## Årsrapport for 2022

39. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 18-07-2023

---

Fritz Sø  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer om udvidet gennemgang	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	13
Balance	14
Egenkapitalopgørelse	16
Noter	17

**Sø & Høyem A/S**

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2022 - 31-12-2022 for Sø & Høyem A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2022 - 31-12-2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kongens Lyngby, den 18-07-2023

### **Direktion**

Fritz Sø  
Direktør

### **Bestyrelse**

Fritz Sø  
Medlem

Taus Ansvig Sø  
Medlem

Jane Irmelin Ansvig  
Medlem

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### Til kapitalejerne i Sø & Høyem A/S

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Sø & Høyem A/S for regnskabsåret 01-01-2022 - 31-12-2022, 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. 31-12-2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2022 - 31-12-2022 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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### Revisors ansvar for 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 væsentlig inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

**Sø & Høyem A/S**

## **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

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.

Kongens Lyngby, den 18-07-2023

**Aage & Povl Holm**

**Statsautoriseret revisionsintersentskab**

CVR-nr. 14759840

Arne Jakobsen

Statsautoriseret revisor

mne7731

## Sø & Høyem A/S

### Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Sø & Høyem A/S Nybrovej 381 2800 Kgs. Lyngby
Telefon	26155700
E-mail	soho@adr.dk
Hjemmeside	<a href="https://www.sø-høyem.dk/">https://www.sø-høyem.dk/</a>
CVR-nr.	73597528
Stiftelsesdato	01-04-1984
Hjemsted	Lyngby-Tårnbæk
Regnskabsår	01-01-2022 - 31-12-2022
<b>Bestyrelse</b>	Fritz Sø, Direktør Taus Ansvig Sø Jane Irmelin Ansvig
<b>Direktion</b>	Fritz Sø
<b>Ejerforhold</b>	Sø & Høyem Holding ApS (10%) Nybrovej 381 2800 Kongens Lyngby  Sø & Høyem Invest ApS (90%) Nybrovej 381 2800 Kongens Lyngby
<b>Revisor</b>	Aage & Povl Holm Statsautoriseret revisionsinteressentskab Rustenborgvej 7A 2800 Kongens Lyngby
Telefon	45888102
E-mail	mail@aapholm.dk
Hjemmeside	<a href="http://www.aapholm.dk">www.aapholm.dk</a>
CVR-nr.	14759840

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at udleje af ejendommen Bülowsvej 3, 1870 Frederiksberg C og Furesø Parkvej 24.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets udleje er forløbet planmæssigt uden usædvanlige forhold. Der har derfor i lighed med tidligere år ikke været usikkerhed ved indregning eller måling.

### Usædvanlige forhold

Der er ingen usædvanlige forhold, som har påvirket indregning eller måling.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-01-2022 - 31-12-2022 udviser et resultat på kr. 1.641.419, og selskabets balance pr. 31-12-2022 udviser en balancesum på kr. 54.147.071, og en egenkapital på kr. 27.515.603.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Udsigterne for det kommende år er derfor positive. Der er således forventning om, at 2023 vil give et tilfredsstillende resultat for selskabets udlejningsaktivitet.

### Forventninger til fremtiden

Der forventes en positiv udvikling i selskabets aktiviteter i det kommende år.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Generelt**

Årsrapporten for Sø & Høyem A/S for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Virksomheden aflægger årsrapport efter regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Selskabet har endvidere valgt at følge anbefalingerne i Regnskabsvejledning for regnskabsklasse B- og C-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### **Rapporteringsvaluta**

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### **Generelt**

#### **Generelt om indregning og måling**

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttofortjeneste og -tab**

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.



## Anvendt regnskabspraksis

### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Nettoomsætningen udgør den fakturede husleje

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Andre personaleomkostninger indregnes under andre eksterne omkostninger.

### Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10 år	0%

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

### Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

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

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10 år	0%
---	---------	----

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til den lavere genindvindingsværdi. Denne nedskrivningstest gennemføres årligt på igangværende udviklingsprojekter, uanset om der er indikationer for værdifald.

Genindvindingsværdien for aktiviet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel som den beregnede kapitalværdi af de forventede fremtidige pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

Det forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventede tomgang etc.

Ved beregning af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markeds aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

#### Deposita

Deposita måles til anskaffelsespris.

## Anvendt regnskabspraksis

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Andre tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter værdipapirer optaget til handel på et reguleret marked, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs. Årets ændring i aktiernes samlede kursværdi indregnes med ét beløb i resultatopgørelsens finansielle poster.

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

### Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

### Hensatte forpligtelser

#### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

#### Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

## Anvendt regnskabspraksis

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles 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.

Prioritetsgæld 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.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede leasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

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

### Anden gæld

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

## Resultatopgørelse

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.443.839</b>	<b>1.155.443</b>
Personaleomkostninger		-131.152	-122.479
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-52.050	-62.970
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		1.400.000	18.850.000
<b>Driftsresultat</b>		<b>2.660.637</b>	<b>19.819.994</b>
Andre finansielle indtægter	2	1.415	1.519
Finansielle omkostninger	3	-652.722	-681.648
<b>Resultat før skat</b>		<b>2.009.330</b>	<b>19.139.865</b>
Skat af årets resultat		-367.911	-4.205.555
<b>Årets resultat</b>		<b>1.641.419</b>	<b>14.934.310</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		1.641.419	14.934.310
<b>Resultatdisponering</b>		<b>1.641.419</b>	<b>14.934.310</b>

## Balance 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Aktiver</b>			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		234.226	286.276
Investeringsjendomme	4	45.400.000	44.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>45.634.226</b>	<b>44.286.276</b>
Deposita		102.434	0
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>102.434</b>	<b>0</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>45.736.660</b>	<b>44.286.276</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		16.314	512.390
Andre tilgodehavender		4.027.661	4.369.401
Periodeafgrænsningsposter		2.159	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>4.046.134</b>	<b>4.881.791</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		27.549	47.481
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b>27.549</b>	<b>47.481</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>4.336.728</b>	<b>3.148.656</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>8.410.411</b>	<b>8.077.928</b>
<b>Aktiver</b>		<b>54.147.071</b>	<b>52.364.204</b>

## Balance 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		1.000.000	1.000.000
Overført resultat		26.515.603	23.160.535
<b>Egenkapital</b>		<b>27.515.603</b>	<b>24.160.535</b>
Hensættelser til udskudt skat	5	8.073.984	7.768.953
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>8.073.984</b>	<b>7.768.953</b>
Gæld til realkreditinstitutter		9.617.956	11.814.939
Deposita		671.956	939.418
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>10.289.912</b>	<b>12.754.357</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		218.944	0
Gæld til kapitalinteresser		1.637.148	1.090.932
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		186.411	382.150
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		6.225.069	5.889.566
Periodeafgrænsningsposter		0	317.711
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>8.267.572</b>	<b>7.680.359</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>18.557.484</b>	<b>20.434.716</b>
<b>Passiver</b>		<b>54.147.071</b>	<b>52.364.204</b>
Eventualforpligtelser	7		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	8		

## Egenkapitaloppgørelse

	<b>Virksomheds kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 01-01-2022	1.000.000	23.160.537	24.160.537
Årets resultat	0	1.641.419	1.641.419
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	1.713.647	1.713.647
<b>Egenkapital 31-12-2022</b>	<b>1.000.000</b>	<b>26.515.603</b>	<b>27.515.603</b>

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

Regulering vedr. markedsværdi af renteswappen indregnes direkte under egenkapitalen.



## Noter

	2022	2021
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	128.521	120.000
Andre omkostninger til social sikring	190	774
Andre personaleomkostninger	2.441	1.705
	<b>131.152</b>	<b>122.479</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2. Andre finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	1.415	1.519
	<b>1.415</b>	<b>1.519</b>
<b>3. Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	652.722	681.648
	<b>652.722</b>	<b>681.648</b>
<b>4. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	17.384.079	17.384.079
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>17.384.079</b>	<b>17.384.079</b>
Opskrivninger primo	26.615.921	7.765.921
Årets opskrivninger	1.400.000	18.850.000
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>28.015.921</b>	<b>26.615.921</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>45.400.000</b>	<b>44.000.000</b>

Selskabets investeringsejendomme består af 2 ejendomme beliggende i Frederiksberg og Virum.

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelse under anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendomme udgør 3,70%

Ejendomsværdien for Ejd. Bülowvej 3 udgør kr. 40.900.000 pr. 2022

Ejendomsværdien for Ejd. Furesø Parkvej 24, udgør kr. 4.500.000 pr. 2022

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

## Noter

	2022	2021
<b>5. Hensættelser til udskudt skat, specificeret</b>		
Udskudt skat primo	7.768.953	3.620.627
Årets bevægelse	305.031	4.148.326
<b>Saldo ultimo</b>	<b>8.073.984</b>	<b>7.768.953</b>

**6. Langfristede gældsforpligtelser**

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	9.617.956	0	10.071.000
Deposita	671.956	0	671.956
	<b>10.289.912</b>	<b>0</b>	<b>10.742.956</b>

Selskabet har en renteswap indregnet under "Gæld til Realkreditinstitutter". Renteswappen har en positiv værdi på kr. 453.044 for året 2022 mod en negativ værdi på kr. 1.743.939 for året 2021.

En positiv værdi betyder, at markedsværdien af den relevante transaktion er gunstig for selskabet, og en negativ værdi betyder, at markedsværdien af den relevante transaktion viser et tab for selskabet. Udtalelsen er baseret på bankens standardprismodeller og -metoder.

Renteswappen har pr. 31.12.22. Rammeaftale vedr. renteswap er fastsat ved grænsen for den samlede markedsværdi aftalt til 2,7 millioner kr.

Selskabets har gæld til realkreditinstitutter svarende til 10.071.000 kr. som først skal indfries efter 5 år.

**7. Eventualforpligtelser**

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Sø & Høyem Holding ApS, der er administrationselskab i sambeskatningen.

Selskabet hæfter for eventuelle fremtidige krav fra kreditorer i det tidligere datterselskab Karlebogård A/S.

Der er herudover ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

**8. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Selskabet har et realkredit pantebrev i ejd. Bülowvej 3 med en hovedstol på kr. 10.071.000 med variabel rente. Selskabet har et afgiftpantebrev med en hovedstol på kr. 1.957.000

Der er ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.