
DANSK EJENDOMSINVEST ApS

CVR-nr.: 20919574

Prøvestensbroen 3 2
2300 København S

Årsrapport
1. juli 2022 - 30. juni 2023

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

29/12/2023

Naheeda Meraj Lene Amjad
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledelsespåtegning

Erklæringer

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Egenkapitalopgørelse

Noter

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	DANSK EJENDOMSINVEST ApS Prøvestensbroen 3 2 2300 København S
	CVR-nr.: 20919574 Regnskabsår: 01/07/2022 - 30/06/2023
Revisor	GUNDSØ REVISION REGISTRERET REVISIONSANPARTSSELSKAB Rytterkær 2 4000 Roskilde DK Danmark CVR-nr.: 76475512 P-enhed: 1002492114

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. juli 2022 - 30. juni 2023 for DANSK EJENDOMSINVEST ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 29/12/2023

Direktion

Naheeda Meraj Lene Amjad

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i DANSK EJENDOMSINVEST ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for DANSK EJENDOMSINVEST ApS for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance 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 30. juni 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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 revisionen af regnskabet

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.

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.

Herringsløse, den 29/12/2023

GUNDSØ REVISION REGISTRERET REVISIONSANPARTSSELSKAB
CVR-nr.: 76475512
Claus Nielsen, mne1770
Reg. revisor HD (R)

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabet har i året drevet virksomhed med udlejning og køb/salg af ejendomme.

Den primære drift er forløbet tilfredsstillende, og selskabet er langt i processen med udvikling af en række ejendomme.

Grundet de højere renter og højere byggeomkostninger har ledelsen nedskrevet værdien af selskabets investeringsejendomme med kr. 1,7 mio.

USÆDVANLIGE FORHOLD

Selskabet er involveret i et ejendomsprojekt i Rumænien. Der er byggestop i den pågældende sektor i Bukarest. På denne baggrund har ledelsen valgt at hensætte kr. 2,2 mio til tab på udlånet/investeringen.

USIKKERHED VED INDREGNING ELLER MÅLING

Selskabets ejendomme er værdiansat som investeringsejendomme. Der kan være usikkerhed om værdien af enkelte af ejendommene som følge af den aktuelle markedssituation, herunder den højere rente og de højere byggeomkostninger.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet er stiftet pr. 01.03.1998

Årets resultat udgør kr. - 2.504.983

Egenkapitalen pr. 30.06.2023 sammensætter sig således:

Anpartskapital	325.000
Udbytte	118.000
Overført resultat	52.020.343
	52.463.343

Begivenheder efter regnskabets afslutning

Der er fra regnskabsårets afslutning og frem til i dag ikke indtruffet begivenheder, der forrykker billedet af selskabets resultat for året 2022/2023 og økonomiske stilling pr. 30. juni 2023.

FREMTIDEN

Selskabet vil i de kommende år afvikle nogle af selskabets ejendomme, som er færdigudviklet. Dette forventes at kunne ske til den regnskabsmæssige værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

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 selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger med de beløb, der vedrører regnskabsåret, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Koncernregnskab

Der udarbejdes ikke koncernregnskab jfr. undtagelsesbestemmelserne i årsregnskabslovens i pgr. 109.

RESULTATOPGØRELSEN

Der anvendes den artsopdelte resultatopgørelse.

Bruttofortjeneste/tab

Bruttoresultat omfatter nettoomsætning, omkostninger vedrørende investeringsejendomme, andre driftsindtægter, og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af af ejendomme, opkrævede fællesomkostninger, gas, vand mv. Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Af særlige konkurrencemæssige hensyn er posten indeholdt i posten Bruttofortjeneste.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger m.v.

Andre eksterne omkostninger

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

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og gager, pensioner samt omkostninger til social sikring.

Af- og nedskrivninger

Der sker ikke afskrivning af investeringsejendomme. Der sker afskrivning af andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

Finansielle poster

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 godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

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

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme værdiansættes ved første indregning til kostpris med tillæg af købs-

og etableringsomkostninger. Kostprisen måles efterfølgende til dagsværdien (markedsværdien), Investeringsejendomme omfatter ejendomme ejet med henblik på langsigtet kapitalgevinst gennem udlejning og/eller værdistigninger. Investeringsejendomme under ombygning med henblik på fortsat

anvendelse som investeringsejendom klassificeres som investeringsejendomme.

Investeringsejendomme værdiansættes individuelt til skønnet markedsværdi. Ved værdiansættelsen af investeringsejendomme til dagsværdi føres dagsværdireguleringer på ejendomme over resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastsættes individuelt på baggrund af en afkastbaseret markedsværdi eller på baggrund af konkrete købstilbud. Værdiansættelsen til markedsværdi indebærer, at ejendommens nettoindtægt incl. tomgangsleje fratrukket driftsomkostninger kapitaliseres med individuelt fastsat markedsbaseret afkastkrav.

Afkastkravene fastsættes af ledelsen. Afkastkravene varierer fra år til år afhængig af markedsforholdene.

Der tages udgangspunkt i budgetter for det kommende regnskabsår, og lejeindtægterne reguleres for kendte og forventede reguleringer, så som trappeleje, faste indeksreguleringer og pristalsreguleringer. I tilfælde, hvor den opkrævede leje ikke udgør markedslejen, indregnes stigningen til markedslejen, når disse varsles overfor lejeren. Udover leje indtægtsføres øvrige indtægter, herunder serviceydelser udført af virksomheden betalt direkte af lejerne.

Ejendommens driftsudgifter er fastsat ud fra foreliggende budgetter og erfaringstal for de konkrete og lignende ejendomme. Driftsomkostninger omfatter virksomhedens andel af ejendomsskatter, vedligeholdelse mv. Betydende ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "regulering til dagsværdi netto".

Dagsværdien opgøres efter en afkastbaseret metode på grundlag af ejendommens driftsafkast og det fastsatte afkastkrav. Ved værdiansættelse tages hensyn til eventuelle udskudte vedligeholdelsesarbejder og lejereguleringer til markedsleje.

Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Tekniske anlæg

Tekniske anlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 3-8 år restværdi 0

Aktiver med en kostpris på under 13 tkr. pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger undtagen ved salg af ejendomme som medtages under omsætningen.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles til kostpris. Hvis der er indikationer på nedskrivningsbehov, foretages nedskrivningstest. Hvor den regnskabsmæssige værdi overstiger

genindvindingsværdien, nedskrives til lavere værdi.

Andre værdipapirer og kapitalandele består af børsnoterede samt unoterede aktier og måles til dagsværdi(børskurs) på balancedagen.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

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 generalforsamling.

Skyldig skat 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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier og aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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 nettorealisation sværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld iøvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jul. 2022 - 30. jun. 2023

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		3.704.119	4.769.690
Personaleomkostninger	1	-2.274.365	-2.359.932
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-60.000	-196.274
Resultat af ordinær primær drift		1.369.754	2.213.484
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-547.522	2.477.856
Andre finansielle indtægter		462.780	130.659
Andre finansielle omkostninger		-4.329.417	-2.838.501
Ordinært resultat før skat		-3.044.405	1.983.498
Skat af årets resultat	2	539.422	-936.667
Årets resultat		-2.504.983	1.046.831
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		118.000	
Overført resultat		-2.622.983	
I alt		-2.504.983	
	Note		
Særlige poster fra resultatopgørelsen	3		

Balance 30. juni 2023

Aktiver

	Note	2022/23	2021/22
		kr.	kr.
Investeringsejendomme		162.474.517	168.330.851
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		125.138	775.138
Materielle anlægsaktiver i alt	4	162.599.655	169.105.989
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	249.330
Deposita		23.500	15.375
Finansielle anlægsaktiver i alt	5	23.500	264.705
Anlægsaktiver i alt		162.623.155	169.370.694
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		239.050	514.550
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		4.912	73.246
Andre tilgodehavender		6.463.720	8.252.202
Periodeafgrænsningsposter		96.764	96.862
Tilgodehavender i alt		6.804.446	8.936.860
Likvide beholdninger		18.324	1.543.555
Omsætningsaktiver i alt		6.822.770	10.480.415
AKTIVER I ALT		169.445.925	179.851.109

Balance 30. juni 2023

Passiver

	Note	2022/23	2021/22
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		325.000	325.000
Overført resultat		52.020.343	54.643.326
Forslag til udbytte		118.000	114.600
Egenkapital i alt		52.463.343	55.082.926
Hensættelse til udskudt skat		6.851.955	7.834.602
Hensatte forpligtelser i alt		6.851.955	7.834.602
Gæld til realkreditinstitutter		56.654.153	63.721.561
Skyldig selskabsskat		425.054	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt	6	57.079.207	63.721.561
Gæld til realkreditinstitutter		1.323.000	1.288.000
Gæld til banker		46.124.730	46.570.922
Leverandører af varer og tjenesteydelser		43.469	0
Skyldig selskabsskat		0	626.181
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		5.128.424	4.258.951
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		323.625	467.966
Periodeafgrænsningsposter		108.172	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		53.051.420	53.212.020
Gældsforpligtelser i alt		110.130.627	116.933.581
PASSIVER I ALT		169.445.925	179.851.109

Egenkapitalopgørelse 1. jul. 2022 - 30. jun. 2023

	Registreret kapital mv.	Overført resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	325.000	54.643.326	114.600	55.082.926
Betalt udbytte	0	0	-114.600	-114.600
Årets resultat	0	-2.622.983	118.000	-2.504.983
Egenkapital, ultimo	325.000	52.020.343	118.000	52.463.343

Der har ikke været ændringer i selskabets anpartskapital de seneste 5 år.

Noter

1. Personaleomkostninger

	2022/23	2021/22
	kr.	kr.
Løn og gager	2.182.714	2.300.250
Andre omkostninger til social sikring	33.614	5.531
Andre personaleomkostninger	58.037	54.151
	<u>2.274.365</u>	<u>2.359.932</u>

2. Skat af årets resultat

	2022/23	2021/22
	kr.	kr.
Aktuel skat	425.054	0
Ændring af udskudt skat	-982.647	448.763
Regulering vedrørende tidligere år	18.171	487.904
	<u>-539.422</u>	<u>936.667</u>
Den udskudte skat andrager kr. 6.851.955		
og beregnes således		
Opskrivning af ejendomme	38.911.165	40.950.086
Øvrige	-7.765.916	-5.338.261
	<u>31.145.249</u>	<u>35.611.825</u>
22% heraf	<u>6.851.955</u>	<u>7.834.602</u>

3. Særlige poster fra resultatopgørelsen

Selskabet har igennem en årrække haft investeret i et hotelprojekt i Rumænien via et udlån. Der er fortsat byggestop på projektet, da det ligger i et område i Budapest, hvor der pt er byggestop. Der i året hensat yderligere kr. 2,2 mio til tab på projektet/udlånet. Hensættelsen er medregnet under andre eksterne omkostninger (bruttofortjeneste).

Selskabet har i året solgt ejendomme. Der er realiseret en gevinst på kr. 1,2 mio ift. de bogførte værdier. Gevinsten er medregnet i posten Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.

4. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investerings- ejendomme kr.	Andre anlæg mv. kr.	I alt kr.
Kostpris primo	127.380.765	1.525.544	128.906.309
Tilgang	5.931.188	0	5.931.188
Afgang	-9.748.604	-691.352	-10.439.953
Kostpris ultimo	123.563.352	834.192	124.397.544
Opskrivninger primo	40.950.086	0	40.950.086
Årets opskrivning	-1.728.438	0	-1.728.438
Afgang i året	-310.483	0	-310.483
Opskrivninger ultimo	38.911.165	0	38.911.165
Af- og nedskrivning primo	0	750.406	750.406
Årets afskrivning	0	60.000	60.000
Tilbageførsel ved afgang	0	-101.352	-101.352
Af- og nedskrivning ultimo	0	709.054	709.054
Regnskabsmæssig værdi ultimo	162.474.517	125.138	162.599.655

Investeringsejendomme

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i den afkastbaserede model, da den afkastbaserede model er vurderet mest egnet til værdiansættelsen.

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommen. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesudgifter fratrækkes.

Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv.

Ved fastsættelse af markedsværdien er følgende gennemsnitlige afkastprocenter lagt til grund:

København	5,00%
Storkøbenhavn	6,00%
Øvrige Sjælland	7,50%

Den overvejende del af værdien af selskabets ejendomme kan henføres til ejendomme, hvor der sker udleje til kontorer/undervisning og retail. Der er herudover udleje til ca 15% til boligformål.

Følsomhedsanalyse:

Ændring i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendomme. En

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

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning.

Enkelte ejendomme er til salg eller på anden måde ikke påvirkbare af mindre renteændringer.

	Afkast %	Værdi af ejendoms- portefølje t.kr.	Regnskabs- mæssig værdi t.kr.	Regulering t.kr.
København	+ 0,5%	5.876	6.460	-584
København	- 0,5%	7.174	6.460	714
Storkøbenhavn	+ 0,5%	116.331	126.301	- 9.970
Storkøbenhavn	- 0,5%	138.393	126.301	12.092
Øvrige Sjælland	+ 0,5%	27.730	29.713	- 1.983
Øvrige Sjælland	- 0,5%	31.992	29.713	2.279
			2022/23 t.kr.	2021/22 t.kr.
Dagsværdireguleringen for investeringsejendomme for året udgør, urealiseret			- 548	2.478

5. Finansielle anlægsaktiver i alt

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.
Kostpris primo	1.149.330
Kostpris ultimo	1.149.330
Nettoopskrivninger primo	- 900.000
Årets op- og nedskrivninger	- 249.330
Nettoopskrivninger ultimo	- 1.149.330
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:

Navn, retsform og hjemsted	Ejerandel	Selskabskapital
Mesterglas ApS, København	100%	80.000
XAX 630 ApS, Roskilde	100%	250.000
XAX 409 ApS, København	100%	125.000

6. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Afdrag første år kr.	Afdrag år 2-5 kr.	Afdrag efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	1.323.000	5.534.000	51.120.153
	1.323.000	5.534.000	51.120.153

7. Oplysning om eventualforpligtelser

Der er tinglyst pant i selskabets ejendomme for ialt kr. 116 mio. til fordel for bank og kreditforening. Den bogførte værdi af de pantsatte ejendomme udgør ialt kr. 162 mio. Der er herudover en række tinglyste afgiftspantebreve.

Koncernens selskaber hæfter fra og med 1. juli 2012 ubegrænset og solidarisk for kildeskatter på udbytter, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

8. Oplysning om ejerskab

Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende anpartshavere med mere end 5% af anpartskapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

Naheeda Meraj Lene Amjad, København

9. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte

2022/23

5