

Ejendomsselskabet Tulehøj ApS

Svend Aagesens Alle 10 B, 2650 Hvidovre

CVR-nr. 35 65 23 45

Årsrapport

2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 16. juni 2023.

Nikolaj Hviid Schwartz
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Hovedtal	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	14
Balance	15
Egenkapitalopgørelse	17
Noter	18

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2022 for Ejendomsselskabet Tulehøj 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hvidovre, den 16. juni 2023

Direktion

Nikolaj Hviid Schwartz

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til anpartshaveren i Ejendomsselskabet Tulehøj ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Tulehøj ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores 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 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 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Glostrup, den 16. juni 2023

PKF Munkebo Vindelev

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 14 11 92 99

Peter Krogsrud Eriksen
Statsautoriseret revisor
mne34335

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Tulehøj ApS Svend Aagesens Alle 10 B 2650 Hvidovre CVR-nr.: 35 65 23 45 Regnskabsår: 1. januar - 31. december 9. regnskabsår
Direktion	Nikolaj Hviid Schwartz
Revision	PKF Munkebo Vindelev, Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Hovedvejen 56 2600 Glostrup
Bankforbindelse	Sparekassen Danmark, Rådhuspladsen 45, 4., 1550 København V
Modervirksomhed	Flex A/S
Dattervirksomhed	Samlefabrikken ApS, Hvidovre Tulehøj Invest A/S, Hvidovre Ringstedvej 124 ApS, Hvidovre Kløverprisvej 10A Hvidovre ApS, Hvidovre K Hotel 24-7 ApS, Hvidovre Kløverbladsgade 37-39 Valby ApS, Hvidovre BH 169 Søborg ApS, Hvidovre BH 162 ApS, Hvidovre Skebjergvej 44 Smørum ApS, Hvidovre

Hovedtal

	2022 t.kr.	2021 t.kr.	2020 t.kr.	2019 t.kr.	2018 t.kr.
Resultatopgørelse:					
Bruttotab	-2.164	-3.506	-1.474	-2.730	-2.814
Resultat af primær drift	-3.714	-2.775	-406	-2.479	-3.486
Finansielle poster, netto	-6.884	-4.871	-10.015	-989	2.364
Årets resultat	-9.521	-6.322	-9.017	-2.693	-198
Balance:					
Balancesum	89.064	97.271	78.039	80.461	77.481
Investeringer i materielle anlægsaktiver	0	6.636	5.197	5.248	3.020
Egenkapital	12.812	22.333	3.654	12.671	15.364

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at eje og investere i fast ejendom samt drive anden investeringsvirksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat efter skat udgør -9.521 t.kr. mod -6.322 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Tulehøj 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.

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

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Bruttotab indeholder lejeindtægter og omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt andre eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og IAS 18.

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.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Anvendt regnskabspraksis

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

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.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.

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 sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommenes dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

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 ejendomme".

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode. Indre værdis metode anvendes som en målemetode.

I balancen indregnes kapitalandele i tilknyttede virksomheder til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra tilknyttede virksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer, som ikke er børsnoterede, måles til kostpris. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Anvendt regnskabspraksis

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 fratrasket 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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

Anvendt regnskabspraksis

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

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 aconto-skatter.

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 Ejendomsselskabet Tulehøj 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 nettorealisationsværdi.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer med videre. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer.

Hensatte forpligtelser måles til nettorealisationsværdi eller til dagsværdi. Hvis opfyldelsen af forpligtelsen tidsmæssigt forventes at ligge langt ude i fremtiden, måles forpligtelsen til dagsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Ved køb virksomheder indgår hensættelser til omstruktureringer i den overtagne virksomhed i det omfang, de er indregnet i årsregnskabet for den overtagne virksomhed forud for overtagelsen, i opgørelsen af anskaffelsessummen og dermed i goodwill eller koncerngoodwill. Hensættelser til omstruktureringer indgår i det omfang, de er besluttet senest på overtagelsestidspunktet, og processen er påbegyndt.

Når det er sandsynligt, at de totale omkostninger vil overstige de totale indtægter på et igangværende arbejde for fremmed regning, indregnes det samlede forventede tab på det igangværende arbejde som en hensat forpligtelse. Det hensatte beløb indregnes under produktionsomkostninger.

Gældsforpligtelser

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 nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2022	2021
Bruttotab	-2.163.892	-3.506.351
Værdiregulering af investeringsejendomme	-1.290.805	925.197
Andre driftsomkostninger	-259.763	-193.482
Resultat før finansielle poster	-3.714.460	-2.774.636
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-5.364.330	-1.622.682
Andre finansielle indtægter	1.306.608	843.544
1 Øvrige finansielle omkostninger	-2.826.673	-4.092.026
Resultat før skat	-10.598.855	-7.645.800
2 Skat af årets resultat	1.077.810	1.324.148
Årets resultat	-9.521.045	-6.321.652
Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-5.364.330	-2.344.888
Disponeret fra overført resultat	-4.156.715	-3.976.764
Disponeret i alt	-9.521.045	-6.321.652

Balance 31. december

Aktiver			
Note		2022	2021
Anlægsaktiver			
3	Investeringsejendomme	11.770.033	13.060.838
	Materielle anlægsaktiver i alt	11.770.033	13.060.838
4	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	43.243.460	47.063.340
5	Andre værdipapirer og kapitalandele	457.198	457.198
	Finansielle anlægsaktiver i alt	43.700.658	47.520.538
	Anlægsaktiver i alt	55.470.691	60.581.376
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	8.001	78.444
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	25.105.208	28.978.393
	Tilgodehavender hos kapitalinteresser	1.200	0
6	Udskudte skatteaktiver	718.547	17.009
	Andre tilgodehavender	7.656.053	7.240.419
	Periodeafgrænsningsposter	9.695	15.488
	Tilgodehavender i alt	33.498.704	36.329.753
	Likvide beholdninger	94.647	360.098
	Omsætningsaktiver i alt	33.593.351	36.689.851
	Aktiver i alt	89.064.042	97.271.227

Balance 31. december

Passiver			
Note		2022	2021
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	50.000	50.000
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	16.474.063	21.838.393
	Overført resultat	-3.712.546	444.169
	Egenkapital i alt	12.811.517	22.332.562
Hensatte forpligtelser			
7	Andre hensatte forpligtelser	0	2.102.436
	Hensatte forpligtelser i alt	0	2.102.436
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	3.245.561	0
	Gæld til pengeinstitutter	2.338.364	4.271.893
	Deposita	215.460	0
8	Langfristede gældsforpligtelser i alt	5.799.385	4.271.893
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	45.564	67.515
	Gæld til tilknyttede virksomheder	70.376.953	68.409.487
	Anden gæld	30.623	87.334
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	70.453.140	68.564.336
	Gældsforpligtelser i alt	76.252.525	72.836.229
	Passiver i alt	89.064.042	97.271.227
9 Oplysninger om dagsværdi			
10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			
11 Eventualposter			

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	50.000	24.183.281	-20.579.067	3.654.214
Resultatandel	0	-2.344.888	-3.976.764	-6.321.652
Koncerntilskud	0	0	25.000.000	25.000.000
Egenkapital 1. januar 2022	50.000	21.838.393	444.169	22.332.562
Resultatandel	0	-5.364.330	-4.156.715	-9.521.045
	50.000	16.474.063	-3.712.546	12.811.517

Noter

	2022	2021
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	2.092.237	3.855.871
Andre finansielle omkostninger	734.436	236.155
	2.826.673	4.092.026
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	-376.272	-1.283.885
Årets regulering af udskudt skat	-701.538	-40.263
	-1.077.810	-1.324.148
	31/12 2022	31/12 2021
3. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2022	12.107.251	5.471.610
Tilgang i årets løb	0	6.635.641
Kostpris 31. december 2022	12.107.251	12.107.251
Regulering til dagsværdi 1. januar 2022	953.587	28.390
Årets regulering til dagsværdi	-1.290.805	925.197
Regulering til dagsværdi 31. december 2022	-337.218	953.587
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	11.770.033	13.060.838

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Beliggenhed	Type	Afkastkrav %
Greve	Bolig	3,6
Søborg	Bolig	6

Noter

	31/12 2022	31/12 2021
4. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2022	20.823.498	21.173.498
Afgang i årets løb	0	-350.000
Kostpris 31. december 2022	20.823.498	20.823.498
Opskrivninger 1. januar 2022	21.838.393	24.184.876
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	-5.364.330	-1.648.434
Årets tilbageførsler på afgang	0	-698.049
Opskrivninger 31. december 2022	16.474.063	21.838.393
Afskrivninger på goodwill 1. januar 2022	0	-255.408
Tilbageførte afskrivninger på goodwill vedrørende afhændede kapitalandele	0	255.408
Afskrivninger på goodwill 31. december 2022	0	0
Modregnet i tilgodehavender	5.945.899	2.299.013
Overført til hensatte forpligtelser	0	2.102.436
Modregnet i tilgodehavender og hensatte forpligtelser	5.945.899	4.401.449
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	43.243.460	47.063.340

Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter

	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat	Regnskabsmæssig værdi hos Ejendomselskabet Tulehøj ApS
Samlefabrikken ApS, Hvidovre	100 %	34.597.710	261.743	34.597.710
Tulehøj Invest A/S, Hvidovre	100 %	-2.208.029	-105.593	0
Ringstedvej 124 ApS, Hvidovre	100 %	-709.432	-148.217	0
Kløverprisvej 10A Hvidovre ApS, Hvidovre	100 %	5.599.355	128.309	5.599.355
K Hotel 24-7 ApS, Hvidovre	100 %	-2.778.741	-1.202.158	0
Kløverbladsgade 37-39 Valby ApS, Hvidovre	100 %	1.297.910	-1.197.683	1.297.910
BH 169 Søborg ApS, Hvidovre	100 %	531.033	-299.915	531.033
BH 162 ApS, Hvidovre	100 %	1.217.452	-2.712.334	1.217.452
Skebjergvej 44 Smørum ApS, Hvidovre	100 %	-249.697	-88.482	0
		37.297.561	-5.364.330	43.243.460

Noter

	31/12 2022	31/12 2021		
5. Andre værdipapirer og kapitalandele				
Kostpris 1. januar 2022	457.198	334.000		
Tilgang i årets løb	0	123.198		
Kostpris 31. december 2022	457.198	457.198		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	457.198	457.198		
6. Udskudte skatteaktiver				
Udskudte skatteaktiver 1. januar 2022	17.009	228.580		
Udskudt skat af årets resultat	701.538	-211.571		
	718.547	17.009		
Udskudt skat påhviler følgende poster:				
Immaterielle anlægsaktiver	16.054	24.081		
Materielle anlægsaktiver	74.188	-258.906		
Fremført underskud til næste år	628.305	251.834		
	718.547	17.009		
7. Andre hensatte forpligtelser				
Hensat på tilknyttede virksomheder	0	2.102.436		
	0	2.102.436		
8. Gældsforpligtelser				
	Gæld i alt 31/12 2022	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 31/12 2022	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	3.245.561	0	3.245.561	0
Gæld til pengeinstitutter	2.338.364	0	2.338.364	0
Deposita	215.460	0	215.460	0
	5.799.385	0	5.799.385	0

Noter

9. Oplysninger om dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Dagsværdi 31. december 2022	11.770.033
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>-1.290.805</u>

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.246 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 6.270 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 2.338 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december udgør 5.500 t.kr.

11. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Mitoflex ApS, CVR-nr. 17 37 42 81, som er administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationsselskabet.

Moms

Selskabet indgår i fælleregistrering for moms med Flex A/S, CVR-nr. 67 65 96 19, som det afregnende selskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige fællesregistrerede selskaber for den samlede momsforpligtelse.

Den samlede kendte nettoforpligtelse over for Skattestyrelsen fremgår af årsregnskabet for administrationsselskabet.