

Ejendomsselskabet Chr. D. X's Allé 89 ApS

Viggo Stuckenbergs Vej 25, 2800 Kgs. Lyngby

CVR-nr. 25 19 85 06

Årsrapport

1. januar - 31. december 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 9. maj 2023.

Thuri Jested-Rask
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Ejendomsselskabet Chr. D. X's Allé 89 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores 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.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kgs. Lyngby, den 9. maj 2023

Direktion

Jon Jested-Rask
Direktør

Thuri Jested-Rask
Direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Chr. D. X's Allé 89 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Chr. D. X's Allé 89 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 9. maj 2023

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Brian Rasmussen

statsautoriseret revisor
mne30153

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet Chr. D. X's Allé 89 ApS
Viggo Stuckenbergs Vej 25
2800 Kgs. Lyngby

CVR-nr.: 25 19 85 06
Stiftet: 15. februar 2000
Hjemsted: Lyngby-Taarbæk
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Jon Jested-Rask, Direktør
Thuri Jested-Rask, Direktør

Revisor

Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Stockholmsgade 45
2100 København Ø

Modervirksomhed

Jested-Rask Holding ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af ejendommen Chr. D. X's Allé 89.

Usædvanlige forhold

Der har ikke været usædvanlige forhold i regnskabsåret.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Der har ikke været usikkerhed ved indregning eller måling.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 430 t.kr. mod 427 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 241 t.kr. mod 237 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Chr. D. X's Allé 89 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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, ejendomsomkostninger samt eksterne omkostninger.

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendom, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter mv.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration mv.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af 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 samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

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

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Anvendt regnskabspraksis

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

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

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	20-30 år	0 %

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel 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 skat hos tilknyttede virksomheder" eller "Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder".

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejendomsselskabet Chr. D. X's Allé 89 ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte 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.

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 nettorealisationseværdi.

Gældsforpligtelser

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

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Bruttofortjeneste	430.378	427.155
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-121.204	-121.204
Driftsresultat	309.174	305.951
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	2.988	0
1 Øvrige finansielle omkostninger	-3.605	-2.221
Resultat før skat	308.557	303.730
2 Skat af årets resultat	-67.869	-66.812
Årets resultat	240.688	236.918
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	240.688	236.918
Disponeret i alt	240.688	236.918

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2022</u>	<u>2021</u>
Anlægsaktiver			
3	Grunde og bygninger	1.649.261	1.770.465
	Materielle anlægsaktiver i alt	1.649.261	1.770.465
	Anlægsaktiver i alt	1.649.261	1.770.465
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	212.805	123.918
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	401.893	0
	Andre tilgodehavender	179.451	132.568
	Tilgodehavender i alt	794.149	256.486
	Likvide beholdninger	224.042	454.019
	Omsætningsaktiver i alt	1.018.191	710.505
	Aktiver i alt	2.667.452	2.480.970

Balance 31. december

Passiver			
<u>Note</u>		<u>2022</u>	<u>2021</u>
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	1.618.422	1.377.734
	Egenkapital i alt	1.743.422	1.502.734
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	245.220	250.413
	Hensatte forpligtelser i alt	245.220	250.413
Gældsforpligtelser			
4	Deposita	232.800	232.800
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	232.800	232.800
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	8.283	14.662
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	29.089
	Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	73.062	72.006
	Anden gæld	194.421	222.345
	Periodeafgrænsningsposter	170.244	156.921
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	446.010	495.023
	Gældsforpligtelser i alt	678.810	727.823
	Passiver i alt	2.667.452	2.480.970

5 Eventualposter

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	125.000	1.140.816	1.265.816
Årets overførte overskud eller underskud	0	236.918	236.918
Egenkapital 1. januar 2022	125.000	1.377.734	1.502.734
Årets overførte overskud eller underskud	0	240.688	240.688
	125.000	1.618.422	1.743.422

Noter

	2022	2021
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	0	255
Andre finansielle omkostninger	3.605	1.966
	3.605	2.221
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	73.062	72.006
Årets regulering af udskudt skat	-5.193	-5.194
	67.869	66.812
3. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2022	3.772.010	3.772.010
Kostpris 31. december 2022	3.772.010	3.772.010
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022	-2.001.545	-1.880.341
Årets afskrivninger	-121.204	-121.204
Af- og nedskrivninger 31. december 2022	-2.122.749	-2.001.545
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	1.649.261	1.770.465

Noter

	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
4. Deposita		
Deposita i alt	<u>232.800</u>	<u>232.800</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>0</u>

5. Eventualposter
Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Jested-Rask Holding ApS, CVR-nr. 36535903, 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.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Thuri Jested-Rask

Direktør og dirigent

Serienummer: e43bd373-4be5-4f7b-b554-c598dc0efeed

IP: 217.61.xxx.xxx

2023-05-10 11:47:59 UTC



Jon Jested-Rask

Direktør

Serienummer: d6e6b37a-251d-4fbf-b6d7-7a309c7d37d7

IP: 217.61.xxx.xxx

2023-05-10 18:11:55 UTC



Brian Rasmussen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Grant Thornton

Serienummer: CVR:34209936-RID:87812280

IP: 62.243.xxx.xxx

2023-05-11 12:23:30 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske s igneringsbeviser i ndle-jret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>