

# **Ejendomsselskabet Store Kongsgade 50 ApS**

**c/o Bjørnsholm A/S  
Bredgade 25 F  
1260 København K**

**CVR-nr. 38 62 11 49**

## **Årsrapport for 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 9. juni 2023

---

Peter Vang Hansen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

|                                                 | Side |
|-------------------------------------------------|------|
| <b>Påtegninger</b>                              |      |
| Ledelsespåtegning                               | 1    |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning      | 2    |
| <br><b>Ledelsesberetning</b>                    |      |
| Selskabsoplysninger                             | 5    |
| Ledelsesberetning                               | 6    |
| <br><b>Årsregnskab</b>                          |      |
| Anvendt regnskabspraksis                        | 7    |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022 | 10   |
| Balance pr. 31. december 2022                   | 11   |
| Egenkapitalopgørelse                            | 13   |
| Noter                                           | 14   |

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Ejendomsselskabet Store Kongensgade 50 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 9. juni 2023

### Direktion

Per Bjørnsholm  
direktør

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### **Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Store Kongensgade 50 ApS**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Store Kongensgade 50 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor 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 vor revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vort 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 revisors etiske adfærd (IESBA's Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor 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 revisionen af årsregnskabet**

Vort 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.

## 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 vor 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 vor revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vor konklusion. Vor konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vor 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.

Vor konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

I tilknytning til vor revision af årsregnskabet er det vort ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vor viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vort ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 9. juni 2023

Lindeberg Storm Fischer  
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab  
CVR-nr. 37 82 10 55

John Lindeberg Jensen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34093

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Ejendomsselskabet Store Kongensgade 50 ApS  
c/o Bjørnsholm A/S  
Bredgade 25 F  
1260 København K

CVR-nr.: 38 62 11 49

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022

Hjemsted: København

### Direktion

Per Bjørnsholm, direktør

### Revision

Lindeberg Storm Fischer  
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab  
Østerfælled Torv 10, 1.  
2100 København Ø

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet har i regnskabsåret været at udlejning af et erhvervslejemål.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Store Kongensgade 50 ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B, med enkelte tilvalg fra højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2022 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

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

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

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttotab er et sammendrag af lejeindtægter, ejendommenes driftsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter

Indtægter ved udleje af fastejendom indregnes i resultatopgørelsen på tidspunktet for lejens periode, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Ejendommens driftsomkostninger**

Omkostninger til drift og vedligeholdelse af ejendommene, herunder forsikringer, skatter, afgifter, serviceabonnementer, renholdelse og ejendomsservice.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv..

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrullet modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, som 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 poster direkte i egenkapitalen.

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

#### **Investeringssejendomme**

Investeringssejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videre salg.

Investeringssejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder. Alle låneomkostninger amortiseres og indregnes i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

## Anvendt regnskabspraksis

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2022 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer for-svarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller om-stændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

### Selskabsskat og udskudt skat

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsметode 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 net-torealisationsværdi.

### Gældsforpligtelser

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 amor-tisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022**

|                                                    | Note | 2022<br>kr.      | 2021<br>kr.    |
|----------------------------------------------------|------|------------------|----------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                           |      | <b>262.953</b>   | <b>305.434</b> |
| Andre driftsomkostninger                           |      | 0                | -11.500        |
| <b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b> |      | <b>262.953</b>   | <b>293.934</b> |
| Værdireguleringer af investeringsaktiver           | 3    | 1.265.748        | 188.659        |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>             |      | <b>1.528.701</b> | <b>482.593</b> |
| Finansielle indtægter                              |      | 411              | 0              |
| Finansielle omkostninger                           | 4    | -160.758         | -330.041       |
| <b>Resultat før skat</b>                           |      | <b>1.368.354</b> | <b>152.552</b> |
| Skat af årets resultat                             | 5    | -301.038         | -24.825        |
| <b>Årets resultat</b>                              |      | <b>1.067.316</b> | <b>127.727</b> |
| Overført resultat                                  |      | 1.067.316        | 127.727        |
|                                                    |      | <b>1.067.316</b> | <b>127.727</b> |

**Balance pr. 31. december 2022**

|                                 | <u>Note</u> | <u>31.12.2022</u><br>kr.       | <u>31.12.2021</u><br>kr.       |
|---------------------------------|-------------|--------------------------------|--------------------------------|
| <b>Aktiver</b>                  |             |                                |                                |
| Investeringsejendomme           | 6           | <u>6.600.000</u>               | <u>4.900.000</u>               |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b> |             | <u><b>6.600.000</b></u>        | <u><b>4.900.000</b></u>        |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>      |             | <u><b>6.600.000</b></u>        | <u><b>4.900.000</b></u>        |
| Andre tilgodehavender           |             | <u>0</u>                       | <u>30.488</u>                  |
| <b>Tilgodehavender</b>          |             | <u><b>0</b></u>                | <u><b>30.488</b></u>           |
| <b>Likvide beholdninger</b>     |             | <u><b>98.553</b></u>           | <u><b>50.673</b></u>           |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>  |             | <u><b>98.553</b></u>           | <u><b>81.161</b></u>           |
| <b>Aktiver i alt</b>            |             | <u><u><b>6.698.553</b></u></u> | <u><u><b>4.981.161</b></u></u> |

**Balance pr. 31. december 2022**

|                                                    | Note | 31.12.2022<br>kr. | 31.12.2021<br>kr. |
|----------------------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| <b>Passiver</b>                                    |      |                   |                   |
| Virksomhedskapital                                 |      | 50.000            | 50.000            |
| Overført resultat                                  |      | 1.259.052         | 191.736           |
| <b>Egenkapital</b>                                 |      | <b>1.309.052</b>  | <b>241.736</b>    |
| Hensættelse til udskudt skat                       |      | 344.142           | 43.104            |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>                |      | <b>344.142</b>    | <b>43.104</b>     |
| Gæld til realkreditinstitutter                     |      | 3.077.609         | 3.264.610         |
| Gæld til tilknyttede virksomheder                  |      | 0                 | 117.946           |
| Anden gæld                                         |      | 909.453           | 399.282           |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse              |      | 125.000           | 217.000           |
| Deposita                                           |      | 264.684           | 264.684           |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>             | 7    | <b>4.376.746</b>  | <b>4.263.522</b>  |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 7    | 195.000           | 195.000           |
| Modtagne forudbetalinger fra lejere                |      | 0                 | 30                |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser           |      | 27.000            | 26.000            |
| Anden gæld                                         |      | 446.613           | 211.769           |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>             |      | <b>668.613</b>    | <b>432.799</b>    |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                    |      | <b>5.045.359</b>  | <b>4.696.321</b>  |
| <b>Passiver i alt</b>                              |      | <b>6.698.553</b>  | <b>4.981.161</b>  |

**Egenkapitalopgørelse**

|                                      | Virksomheds-<br>kapital | Overført resul-<br>tat | I alt            |
|--------------------------------------|-------------------------|------------------------|------------------|
| Egenkapital 1. januar 2022           | 50.000                  | 191.736                | 241.736          |
| Årets resultat                       | 0                       | 1.067.316              | 1.067.316        |
| <b>Egenkapital 31. december 2022</b> | <b>50.000</b>           | <b>1.259.052</b>       | <b>1.309.052</b> |

|                                      | Virksomheds-<br>kapital | Overført resul-<br>tat | I alt          |
|--------------------------------------|-------------------------|------------------------|----------------|
| Egenkapital 1. januar 2021           | 50.000                  | 64.009                 | 114.009        |
| Årets resultat                       | 0                       | 127.727                | 127.727        |
| <b>Egenkapital 31. december 2021</b> | <b>50.000</b>           | <b>191.736</b>         | <b>241.736</b> |

## Noter

|                                                                        | 2022<br>kr.      | 2021<br>kr.    |
|------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------|
| <b>1 Personaleomkostninger</b>                                         |                  |                |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere                         | 1                | 1              |
| <b>2 Oplysning om dagsværdi</b>                                        |                  |                |
| <b>Investeringsejendom</b>                                             |                  |                |
| Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, primo  | 4.900.000        | 9.100.000      |
| Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen           | 1.265.748        | 188.659        |
| Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo | 6.600.000        | 4.900.000      |
| <b>3 Værdireguleringer af investeringsaktiver</b>                      |                  |                |
| Værdireguleringer af investeringsejendomme                             | 1.265.748        | 188.659        |
| <b>Værdiregulering investeringsejendomme</b>                           | <b>1.265.748</b> | <b>188.659</b> |
|                                                                        | <b>1.265.748</b> | <b>188.659</b> |
| <b>4 Finansielle omkostninger</b>                                      |                  |                |
| Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder                      | 2.360            | 4.252          |
| Andre finansielle omkostninger                                         | 158.398          | 325.789        |
|                                                                        | <b>160.758</b>   | <b>330.041</b> |
| <b>5 Skat af årets resultat</b>                                        |                  |                |
| Årets udskudte skat                                                    | 301.038          | 24.825         |
|                                                                        | <b>301.038</b>   | <b>24.825</b>  |

## Noter

### 6 Aktiver der måles til dagsværdi

|                                                | Investerings-<br>ejendomme |
|------------------------------------------------|----------------------------|
| Kostpris 1. januar 2022                        | 4.683.121                  |
| Tilgang i årets løb                            | 403.764                    |
| Kostpris 31. december 2022                     | 5.086.885                  |
| Værdireguleringer 1. januar 2022               | 247.367                    |
| Årets værdireguleringer                        | 1.265.748                  |
| Værdireguleringer 31. december 2022            | 1.513.115                  |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b> | <b>6.600.000</b>           |

#### Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Markedsværdien er baseret på indgået lejekontrakter, samt et forsigtigt skøn af markedsværdien. Ejendommen er optaget til et afkastkrav på 6,75 %. Ledelsen har anvendt den afkastbaserede model.

Ejendommens samlede areal udgør 173 m<sup>2</sup> og består af et erhvervslejemål. Den årlige udgør t.kr. 584.

Ejendommen er beliggende på Store Kongensgade 50, 1264 København K

Der vurderes ikke at være væsentlig usikkerhed ved det udførte skøn.

#### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Der er anvendt en leje på 3.377 kr. pr. m<sup>2</sup>.

Driftsomkostningerne udgør 295 kr. pr. m<sup>2</sup> samt 8,74% af lejeindtægterne.

Ejendomsskatter udgør 225 kr. pr. m<sup>2</sup>, svarende til 6,67% af lejeindtægterne.

Vedligeholdelsesomkostninger udgør 289 kr. pr. m<sup>2</sup>, svarende til 8,56% af lejeindtægterne.

Administrationsomkostningerne udgør 84 pr. m<sup>2</sup>, svarende ca. 2,50% af lejeindtægterne.

## Noter

### 6 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2022 er der fastsat et afkastkrav på 6,75 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

| Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav | -0,50%    | Basis     | 0,50 %    |
|---------------------------------------|-----------|-----------|-----------|
|                                       | kr.       | kr.       | kr.       |
| Afkastprocent                         | 6,25      | 6,75      | 7,25      |
| Dagsværdi                             | 7.110.000 | 6.600.000 | 6.160.000 |
| Ændring i dagsværdi                   | 510.000   | 0         | -440.000  |

### 7 Langfristede gældsforpligtelser

|                                       | Gæld<br>1. januar 2022 | Gæld<br>31. december<br>2022 | Afdrag<br>næste år | Restgæld<br>efter 5 år |
|---------------------------------------|------------------------|------------------------------|--------------------|------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter        | 3.459.610              | 3.272.609                    | 195.000            | 2.309.000              |
| Gæld til tilknyttede virksomheder     | 117.946                | 0                            | 0                  | 0                      |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse | 217.000                | 125.000                      | 0                  | 0                      |
| Anden gæld                            | 399.282                | 909.453                      | 0                  | 0                      |
| Deposita                              | 264.684                | 264.684                      | 0                  | 0                      |
|                                       | <b>4.458.522</b>       | <b>4.571.746</b>             | <b>195.000</b>     | <b>2.309.000</b>       |

## Noter

### 8 Eventualforpligtelser

Selskabet har overfor ejendomsadministrator indgået en administrationsaftale med sædvanelig opsigelsesvarsel.

### 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 3.416, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør t.kr. 4.900. Ejerpantebrevet udgør t.kr. 4.300.

Endvidere stillet sikkerhed i fast ejendom overfor ejerforeningen på i alt t.kr. 21.