

**ERDA ApS
Martinsvej 8
1926 Frederiksberg C
(cvr. nr. 11 87 80 83)**

**Årsrapport for perioden
1. januar – 31. december 2021**

Vedtaget på selskabets ordinære generalforsamling

den 10. juni 2022



Rolf Stuhr Petersen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger:	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2-4
 Ledelsesberetning:	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
 Arsregnskab 1. januar – 31. december 2021:	
Anvendt regnskabspraksis	7-10
Resultatopgørelse	11
Balance	12-13
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15-17

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 1. januar – 31. december 2021 for **ERDA ApS**.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og efter vor opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 27. maj 2022

Direktion:



Rolf Stühr Petersen

Bestyrelse:



Ole Anton Grønlund



Svend Petersen
(formand)



Bent Lindorf Andreasen



Rolf Stühr Petersen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i ERDA ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for ERDA ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

(fortsat)

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 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning**(fortsat)**

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.

København, den 10. juni 2022

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

(cvr. nr. 34 20 99 38)



Carsten Ingemann Johansen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. 32071

Selskabsoplysninger

Selskabsnavn:	ERDA ApS Martinsvej 8 1926 Frederiksberg C CVR nr. 11 87 80 83 Hjemstedskommune: Frederiksberg Binavn: JBN Ejendom 47 ApS (ERDA ApS)
Direktion:	Rolf Stuhr Petersen
Bestyrelse:	Ole Anton Grønlund Svend Petersen (formand) Bent Lindorf Andreasen Rolf Stuhr Petersen
Revisor:	Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 2100 København Ø
Koncernforhold:	Selskabets årsrapport indgår i det samlede koncernregnskab for City Apartment A/S CVR nr. 14 40 84 87 Hjemstedskommune: Frederiksberg

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af drift af ejendommen Johnstrups Alle 5, 1923 Frederiksberg.

Udviklingen i regnskabsåret

Årsrapporten er sluttet med et regnskabsmæssigt overskud på kr. 293.522.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er ikke efter balancedagen indtruffet betydningsfulde hændelser, som vurderes at have væsentlig indflydelse på bedømmelse af årsrapporten.

Usikkerhed ved indregning og måling

Værdiansættelse investeringsejendomme:

Selskabets ledelse har anvendt en afkastbaseret model i forbindelse med værdiansættelsen af selskabets investeringsejendom. Investeringsejendommen indregnes til dagsværdi i henholdt til årsregnskabslovens § 38. Den afkastbaserede værdiansættelsesmodel indeholder følgende hovedelementer; lejeindtægter fratrasket drifts-, vedligeholdelses- og administrationsomkostninger. De i afkastmodellen anvendte lejeindtægter og driftsomkostninger er baseret på lejen pr. 1. januar 2022 samt de forventede driftsomkostninger for 2022. Vedligeholdelsesomkostninger er budgetteret til den forventede vedligeholdelsesomkostning for den enkelte ejendom, der er baseret på ejendommens høje vedligeholdelsesstandard. Den anvendte afkastprocent har væsentlig indflydelse på værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Den forventede udvikling

Der forventes et tilfredsstillende resultat i det kommende år.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for ERDA 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.

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.

Resultatopgørelse

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelse i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balance som mellemværende med lejere.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler og tab på debitorer.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

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

Værdiregulering af investeringsejendomme

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

Anvendt regnskabspraksis**(fortsat)****Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og renteomkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster samt kurstab vedr. værdipapirer. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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 på egenkapitalen.

Selskabets er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

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**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.

Anvendt regnskabspraksis

(fortsat)

Investerings ejendomme

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

Investerings ejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investerings ejendom 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 investerings ejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investerings ejendomme".

Investerings ejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investerings ejendom forældes, afspejles i investerings ejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investerings ejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af investerings ejendomme".

Egenkapital – udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytter indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter ERDA ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Anvendt regnskabspraksis

(fortsat)

Selskabsskat og udskudt skat (fortsat)

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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 nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december 2021

<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Nettoomsætning	918.254	918.106
Andre eksterne omkostninger	-28.750	-28.750
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-182.069	-230.033
Bruttoresultat	707.435	659.323
2 Personale omkostninger	0	0
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer	707.435	659.323
Værdireguleringer af investeringsejendomme	200.000	9.900.000
Driftsresultat	907.435	10.559.323
3 Øvrige finansielle omkostninger	-531.124	-535.149
Resultat før skat	376.311	10.024.174
4 Skat af årets resultat	-82.789	-2.205.318
Årets resultat	293.522	7.818.856
Forslag til resultatdisponering:		
Overført til overført resultat	293.522	7.818.856
Disponeret i alt	293.522	7.818.856

Balance pr. 31. december 2021

<u>Note</u>	<u>Aktiver</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	<u>Anlægsaktiver</u>		
	Materielle anlægsaktiver		
5	Investeringsejendomme	27.000.000	26.800.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	27.000.000	26.800.000
	 Anlægsaktiver i alt	27.000.000	26.800.000
	 Aktiver i alt	27.000.000	26.800.000

Balance pr. 31. december 2021

<u>Note</u>	<u>Passiver</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	<u>Egenkapital</u>		
	Virksomhedskapital	1.500.000	1.500.000
	Overført resultat	9.093.682	8.800.160
	Egenkapital i alt	10.593.682	10.300.160
	<u>Hensatte forpligtelser</u>		
6	Hensættelse til udskudt skat	2.637.120	2.585.084
	Hensatte forpligtelser i alt	2.637.120	2.585.084
	<u>Gældsforpligtelser</u>		
	Langfristede gældsforpligtelser		
7	Deposita	163.385	163.085
		163.385	163.085
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Gæld tilknyttet virksomhed	13.467.075	13.642.094
	Skyldig selskabsskat	30.753	19.283
	Anden gæld	107.985	90.294
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	13.605.813	13.751.671
	Gældsforpligtelser i alt	13.769.198	13.914.756
	Passiver i alt	27.000.000	26.800.000
1	Oplysninger om dagsværdi		
8	Eventualposter		

Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2020	1.500.000	981.304	2.481.304
Årets overførte resultat	<u>0</u>	<u>7.818.856</u>	<u>7.818.856</u>
Egenkapital 1. januar 2021	1.500.000	8.800.160	10.300.160
Resultatandel	<u>0</u>	<u>293.522</u>	<u>293.522</u>
	<u>1.500.000</u>	<u>9.093.682</u>	<u>10.593.682</u>

Noter

1.	<u>Oplysninger om dagsværdi</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	Investerings ejendomme:		
	Dagsværdi 31.12.2021	27.000.000	26.800.000
	Årets ændring af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	200.000	9.900.000
	Årets ændring af dagsværdi indregnet på egenkapitalen	0	0
2.	<u>Personaleomkostninger</u>		
	Der har i regnskabsåret ikke været beskæftiget nogen.		
3.	<u>Øvrige finansielle omkostninger</u>		
	Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	531.124	535.149
		<u>531.124</u>	<u>535.149</u>
4.	<u>Skat af årets resultat</u>		
	Skat af årets skattepligtige indkomst	30.753	19.283
	Regulering udskudt skat	52.036	2.186.035
		<u>82.789</u>	<u>2.205.318</u>
5.	<u>Investerings ejendomme</u>		
	Anskaffelsessum pr. 01.01.2021	15.566.017	15.566.017
	Afgang/tilgang	0	0
	Anskaffelsessum pr. 31.12.2021	<u>15.566.017</u>	<u>15.566.017</u>
	Regulering til dagsværdi pr. 01.01.2021	11.233.983	1.333.983
	Årets regulering til dagsværdi	200.000	9.900.000
	Regulering til dagsværdi 31.12.2021	<u>11.433.983</u>	<u>11.233.983</u>
	Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2021	<u>27.000.000</u>	<u>26.800.000</u>

Noter

5. Investeringsejendomme, fortsat

Ejendomsværdi ved seneste vurdering pr. 01.10.2021 kr. 10.700.000.

Ved beregning af ejendommenes markedsværdi efter afkastmodel

(bogført værdi) er i gennemsnit anvendt en

afkastprocent på 2,50%

Den laveste afkastprocent udgør 2,50%

Den højeste afkastprocent udgør 2,50%

De i afkastmodellen anvendte lejeindtægter og driftsomkostninger er baseret på lejen pr. 1. januar 2022 samt de forventede driftsomkostninger for 2022. Vedligeholdelsesomkostninger er budgetteret til den forventede vedligeholdelsesomkostning for den enkelte ejendom, der er baseret på ejendommens høje vedligeholdelsesstandard. Den anvendte afkastprocent har væsentlig indflydelse på værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik m.v.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene.

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

En forøgelse af afkastkravet med 1%-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med t/kr. 7.700. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende t/kr. 10.594 til t/kr. 4.588.

Noter

6.	<u>Hensættelse til udskudt skat</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	Hensat til udskudt skat pr. 01.01.2021	2.585.084	399.049
	Forskydning i udskudt skat	52.036	2.186.035
	Hensat til udskudt skat pr. 31.12.2021	<u>2.637.120</u>	<u>2.585.084</u>
7.	<u>Langfristede gældsforpligtelser</u>		
	Deposita	<u>163.385</u>	<u>163.085</u>
		<u>163.385</u>	<u>163.085</u>
	Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>163.385</u>	<u>163.085</u>

8. Eventualposter**Sambeskatning**

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med City Apartment A/S (cvr 14408487) som 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.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelser overfor SKAT fremgår af årsregnskabet for administrationsselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatterne eller kildeskatte mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.