Grant Thornton
Godkendt
Revisionspartnerselskab

Lautrupsgade 11
2100 København
CVR-nr. 34209936

T (+45) 33 110 220

www.grantthornton.dk

Rytterhuset ApS

c/o City Apartment A/S, Martinsvej 8, 1926 Frederiksberg

CVR-nr. 70 91 34 10

Årsrapport

1. januar - 31. december 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 18. juni 2025.

Rolf Stuhr Petersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Rytterhuset 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 18. juni 2025

Direktion

Rolf Stuhr Petersen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til anpartshaverne i Rytterhuset ApS

Konklusion
Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Rytterhuset ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion
Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 bevis 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet
Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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 18. juni 2025

Grant Thornton
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Carsten Ingemann Johansen
statsautoriseret revisor
mne32071

Selskabsoplysninger

Selskabet	Rytterhuset ApS c/o City Apartment A/S Martinsvej 8 1926 Frederiksberg	
	CVR-nr.:	70 91 34 10
	Hjemsted:	København
	Regnskabsår:	1. januar - 31. december
Direktion	Rolf Stuhr Petersen	
Revision	Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab Lautrupsgade 11 2100 København Ø	
Modervirksomhed	City Apartment A/S	

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter
Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af drift af ejendomme.

Usikkerhed ved indregning eller måling
Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi, som pr. balancedagen udgør 134,3 mio.kr. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommes budgetterede pengestrømme samt fastsatte diskonteringsfaktorer, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Diskonteringsfaktorerne er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme inklusive forventet inflation. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af diskonteringsfaktorerne, og en forøgelse af diskonteringsfaktoren med i gennemsnit 0,5 % - point vil reducere den samlede dagsværdi med 15,6 mio. kr., jf. omtale heraf i regnskabets note 3.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold
Der har ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Årets nettoomsætning udgør 9.444 t.kr. mod 9.649 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 1.684 t.kr. mod 8.972 t.kr. sidste år. Årets resultat er realiseret som forventet.

Den forventede udvikling
Der forventes et tilfredsstillende resultat i det kommende år.

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Rytterhuset 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.

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme
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 driftsindtægter
Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger
Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

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.

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, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer.

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, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af DCF-modellen som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

Ved fastsættelsen af de forventede pengestrømme tages udgangspunkt i den enkelte ejendoms budgetterede pengestrømme for de kommende 15 år, inklusive leje- og prisstigninger, samt en opgjort terminalværdi, der udtrykker værdien af de normaliserede pengestrømme, som ejendommen forventes at generere efter budgetperioden. De opgjorte pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi ved anvendelse af en diskonteringsfaktor, som vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. 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 investeringsejendomme".

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 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.

Varebeholdninger

Varebeholdninger omfatter grunde og bygninger anskaffet med henblik på bebyggelse.

Grunde og bygninger måles til kostpris eller nettorealisationsværdi, hvis denne er lavere.

Kostprisen omfatter anskaffelsessummen på grunde og bygninger med tillæg af stempelomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

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

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.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Rytterhuset ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighe derne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskat nings-kredsen.

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 nettorealisationsværdi.

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 nettorealisationsværdi.

Gældsforpligtelser
Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Anvendt regnskabspraksis

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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		2024	2023
	Nettoomsætning	9.443.693	9.649.128
	Andre driftsindtægter	0	2.366.300
	Andre eksterne omkostninger	-329.753	-284.907
	Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-4.092.133	-2.475.828
	Værdiregulering af investeringsejendomme	-641.630	2.989.573
	Bruttoresultat	**4.380.177**	**12.244.266**
	Andre driftsomkostninger	-1.580.632	0
	Driftsresultat	**2.799.545**	**12.244.266**
	Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	564.929	0
	Andre finansielle indtægter	154.508	97.586
1	Øvrige finansielle omkostninger	-1.371.868	-811.370
	Resultat før skat	**2.147.114**	**11.530.482**
2	Skat af årets resultat	-463.366	-2.558.202
	Årets resultat	**1.683.748**	**8.972.280**
	Forslag til resultatdisponering:		
	Overføres til overført resultat	1.683.748	8.972.280
	Disponeret i alt	**1.683.748**	**8.972.280**

Balance 31. december

Aktiver

Note		2024	2023
	Anlægsaktiver		
3	Investeringsejendomme	134.325.000	153.511.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	134.325.000	153.511.000
4	Andre tilgodehavender	0	117.320
	Finansielle anlægsaktiver i alt	0	117.320
	Anlægsaktiver i alt	**134.325.000**	**153.628.320**
	Omsætningsaktiver		
	Varebeholdninger	4.902.538	4.902.538
	Varebeholdninger i alt	4.902.538	4.902.538
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	39.145	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	22.431.971	9.091.602
	Andre tilgodehavender	2.370.506	2.825.344
	Periodeafgrænsningsposter	82.224	0
	Tilgodehavender i alt	24.923.846	11.916.946
	Likvide beholdninger	5.761.663	3.721.078
	Omsætningsaktiver i alt	**35.588.047**	**20.540.562**
	Aktiver i alt	**169.913.047**	**174.168.882**

Balance 31. december

Passiver

Note		2024	2023
	Egenkapital		
	Virksomhedskapital	200.000	200.000
	Overført resultat	106.553.561	104.869.813
	Egenkapital i alt	**106.753.561**	**105.069.813**
	Hensatte forpligtelser		
5	Hensættelser til udskudt skat	15.895.980	17.108.838
	Hensatte forpligtelser i alt	**15.895.980**	**17.108.838**
	Gældsforpligtelser		
6	Gæld til realkreditinstitutter	38.420.991	43.003.224
7	Deposita	2.468.257	3.125.009
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	40.889.248	46.128.233
	Kortfristet del af langfristet gæld	1.155.383	1.556.246
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	283.125	267.733
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	206.279	18.138
	Gæld til tilknyttede virksomheder	2.298.981	2.210.559
	Selskabsskat	1.676.224	1.419.506
	Anden gæld	754.266	389.816
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	6.374.258	5.861.998
	Gældsforpligtelser i alt	**47.263.506**	**51.990.231**
	Passiver i alt	**169.913.047**	**174.168.882**

8 Oplysninger om dagsværdi

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

10 Eventualposter

11 Nærtstående parter

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	200.000	95.897.533	96.097.533
Årets overførte overskud eller underskud	0	8.972.280	8.972.280
Egenkapital 1. januar 2024	200.000	104.869.813	105.069.813
Årets overførte overskud eller underskud	0	1.683.748	1.683.748
	200.000	**106.553.561**	**106.753.561**

Noter

		2024	2023
1.	**Øvrige finansielle omkostninger**		
	Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	88.422	138.070
	Andre finansielle omkostninger	1.283.446	673.300
		1.371.868	**811.370**
2.	**Skat af årets resultat**		
	Skat af årets resultat	1.676.224	1.419.506
	Årets regulering af udskudt skat	-1.212.858	1.138.696
		463.366	**2.558.202**

		31/12 2024	31/12 2023
3.	**Investeringsejendomme**		
	Kostpris 1. januar 2024	85.970.076	96.801.146
	Tilgang i årets løb	648.222	310.427
	Afgang i årets løb	-15.949.558	-11.141.497
	Kostpris 31. december 2024	**70.668.740**	**85.970.076**
	Regulering til dagsværdi 1. januar 2024	67.540.924	64.509.854
	Årets regulering til dagsværdi	-641.630	2.989.573
	Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	-3.243.034	41.497
	Regulering til dagsværdi 31. december 2024	**63.656.260**	**67.540.924**
	Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	**134.325.000**	**153.511.000**

Selskabets investeringsejendomme består af følgende:

4 boligejendomme på i alt 3.101 kvm beliggende i København
1 boligejendom på i alt 204 kvm beliggende uden for København
2 erhvervsejendomme på i alt 3.867 kvm beliggende uden for København.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af DCF-modellen som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

Noter

3. Investeringsejendomme (fortsat)

Ved fastsættelsen af de forventede pengestrømme tages udgangspunkt i den enkelte ejendoms budgetterede pengestrømme for de kommende 15 år, inkl. leje- og prisstigninger, samt en opgjort terminalværdi, der udtrykker værdien af de normaliserede pengestrømme, som ejendommen forventes at generere efter budgetperioden. De således opgjorte pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi ved anvendelse af en diskonteringsfaktor, som vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme inkl. forventet inflation.

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.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	31/12 2024	31/12 2023
Budgetperiode (år)	15	15
Anvendt markedsleje (kr)	1.650-1.850	1.195-1.850
Anvendt OMK leje (kr)	580-870	201-805
Anvendt erhvervsleje (kr)	680-1.057	250-1.238
Diskonteringsfaktor, bolig, København (%)	3,50-3,75	3,50-3,75
Diskonteringsfaktor, bolig, uden for Københavnn(%)	6,00	6,00
Diskonteringsfaktor, erhverv, uden for København (%)	6,50-8,50	6,50-8,50
Inflation (%)	2	2
Tomgangsprocent (%)	1	1

Boligejendomme er fastsat til en gennemsnitlig værdi på (kr/m2)	28.502	28.204
Erhvervsejendomme er fastsat til en gennemsnitlig værdi på (kr/m2)	10.370	8.576

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 134.325 t.kr. pr. 31. december 2024. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige diskonteringsfaktor kan illustreres ved, at ved en stigning i diskonteringsfaktoren på 0,5 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med 15.600 t.kr. Et fald i diskonteringsfaktoren på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 20.000 t.kr.

Noter

		31/12 2024	31/12 2023
4.	**Andre tilgodehavender**		
	Andre tilgodehavender	0	117.320
		0	**117.320**
5.	**Hensættelser til udskudt skat**		
	Hensættelser til udskudt skat 1. januar 2024	17.108.838	15.970.142
	Udskudt skat af årets resultat	-1.212.858	1.138.696
		15.895.980	**17.108.838**
6.	**Gæld til realkreditinstitutter**		
	Gæld til realkreditinstitutter i alt	39.576.374	44.559.470
	Heraf forfalder inden for 1 år	-1.155.383	-1.556.246
		38.420.991	**43.003.224**
	Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	35.017.114	38.859.807
7.	**Deposita**		
	Deposita i alt	**2.468.257**	**3.125.009**
	Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	2.468.257	3.125.009

8. Oplysninger om dagsværdi

	Investerings-ejendomme
Dagsværdi 31. december 2024	134.325.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	-641.630

Noter

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 39.980 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 134.325 t.kr.

Tinglyst pantebrev til realkreditinstitut, nom. t.kr. 1.600 med pant i varebeholdninger, med en bogført værdi på t.kr. 4.903.

Til sikkerhed for mellemværende med ejerforening er deponeret pantebrev nom. t.kr. 20 i ejerlejlighed nr. 29 i matr. nr. 14 i Frederiksberg.

Selskabet har en deponeringskonto på t.kr. 500, som indgår i selskabet likvide beholdninger.

10. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Tilgodehavende hos Grundejernes lnvesteringsfond t.kr. 2.108 er øremærket vedligeholdelse.

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med City Apartment A/S, CVR-nr. 14408487, 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.

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

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

11. Nærtstående parter

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernregnskabet for City Apartment A/S, Martinsvej 8, 1926 Frederiksberg C.