

# **Paloma Invest A/S**

**Vedbæk Strandvej 490, 2950 Vedbæk**

**CVR-nr. 21 09 39 04**

## **Årsrapport**

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

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29. juni 2023.

---

**Kasper Marxen**  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

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

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Paloma Invest A/S.

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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vedbæk, den 29. juni 2023

### Direktion

Emma Anita Larsen

### Bestyrelse

Irene Marxen  
Bestyrelsesformand

Emma Anita Larsen

Simon Henneberg Larsen

Kasper Marxen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til kapitalejerne i Paloma Invest A/S

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Paloma Invest A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om den skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

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

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

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

Hillerød, den 29. juni 2023

### **Grant Thornton**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36

### **Bo Lysen**

statsautoriseret revisor  
mne32109

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

Paloma Invest A/S  
Vedbæk Strandvej 490  
2950 Vedbæk

CVR-nr.: 21 09 39 04

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Bestyrelse**

Irene Marxen, Bestyrelsesformand  
Emma Anita Larsen  
Simon Henneberg Larsen  
Kasper Marxen

**Direktion**

Emma Anita Larsen

**Revision**

Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Nordstensvej 11  
3400 Hillerød

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af at drive udlejningsvirksomhed med ejendomme.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi, som pr. balancedagen udgør 40,0 mio. kr. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav, og en forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5% - point vil reducere den samlede dagsværdi med 2,3 mio. kr., jævnfør omtale heraf i note 3.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat og økonomiske udvikling anses som meget tilfredsstillende. Årets resultat før skat er positivt påvirket af gevinst ved salg af datterselskab på kr. 24,8 mio. kr. og negativt påvirket ved nedskrivning af ejendomme med 7,1 mio. kr.

### Den forventede udvikling

Selskabet forventer et positivt resultat for 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 Paloma Invest A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme, omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt eksterne omkostninger.

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

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, lokaler, administration, øvrige personaleomkostninger samt andre omkostninger.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Indtægter af

#### 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.

### Balancen

### Nedskrivning på anlægsaktiver

#### Investerings ejendomme

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

Investerings ejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav fastsat af selskabets ledelse danner grundlag for ejendommens dagsværdi. 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 ejendomme”.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle anlægsaktiver

#### Tilgodehavender

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

### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, består af børsnoterede aktier og obligationer, der måles til dagsværdi på balancedagen.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### Egenkapital

#### Udbytte

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

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

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 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

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.

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

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

| Note                                                     | 2022              | 2021             |
|----------------------------------------------------------|-------------------|------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                                 | <b>1.206.398</b>  | <b>2.481.263</b> |
| Værdiregulering af investeringsejendomme                 | -7.100.000        | -1.900.000       |
| 2 Personaleomkostninger                                  | -424.949          | -371.960         |
| <b>Driftsresultat</b>                                    | <b>-6.318.551</b> | <b>209.303</b>   |
| Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder    | 24.843.562        | -264.472         |
| Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder | 8.501             | 118.201          |
| Andre finansielle indtægter                              | 1.176.944         | 1.031.184        |
| Øvrige finansielle omkostninger                          | -370.809          | -587.839         |
| <b>Resultat før skat</b>                                 | <b>19.339.647</b> | <b>506.377</b>   |
| Skat af årets resultat                                   | 1.209.432         | -171.504         |
| <b>Årets resultat</b>                                    | <b>20.549.079</b> | <b>334.873</b>   |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b>                  |                   |                  |
| Udbytte for regnskabsåret                                | 0                 | 4.000.000        |
| Overføres til overført resultat                          | 20.549.079        | 0                |
| Disponeret fra overført resultat                         | 0                 | -3.665.127       |
| <b>Disponeret i alt</b>                                  | <b>20.549.079</b> | <b>334.873</b>   |

**Balance 31. december**

| <b>Aktiver</b>           |                                              |                   |                   |
|--------------------------|----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Note                     |                                              | 2022              | 2021              |
| <b>Anlægsaktiver</b>     |                                              |                   |                   |
| 3                        | Investeringsejendomme                        | 40.000.000        | 47.100.000        |
|                          | Materielle anlægsaktiver i alt               | 40.000.000        | 47.100.000        |
| 4                        | Kapitalandele i tilknyttede virksomheder     | 0                 | 1.696.258         |
|                          | Finansielle anlægsaktiver i alt              | 0                 | 1.696.258         |
|                          | <b>Anlægsaktiver i alt</b>                   | <b>40.000.000</b> | <b>48.796.258</b> |
| <b>Omsætningsaktiver</b> |                                              |                   |                   |
|                          | Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser  | 0                 | 254.688           |
|                          | Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 0                 | 11.868.330        |
|                          | Tilgodehavende selskabsskat                  | 438.527           | 556.464           |
|                          | Andre tilgodehavender                        | 339.776           | 178.041           |
|                          | Tilgodehavender i alt                        | 778.303           | 12.857.523        |
|                          | Andre værdipapirer og kapitalandele          | 5.947.095         | 4.835.093         |
|                          | Værdipapirer i alt                           | 5.947.095         | 4.835.093         |
|                          | Likvide beholdninger                         | 33.093.852        | 0                 |
|                          | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>               | <b>39.819.250</b> | <b>17.692.616</b> |
|                          | <b>Aktiver i alt</b>                         | <b>79.819.250</b> | <b>66.488.874</b> |

**Balance 31. december**

| <b>Passiver</b>               |                                                   |                   |                   |
|-------------------------------|---------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Note                          |                                                   | 2022              | 2021              |
| <b>Egenkapital</b>            |                                                   |                   |                   |
|                               | Virksomhedskapital                                | 500.000           | 500.000           |
|                               | Overført resultat                                 | 66.948.760        | 46.399.681        |
|                               | Foreslået udbytte for regnskabsåret               | 0                 | 4.000.000         |
|                               | <b>Egenkapital i alt</b>                          | <b>67.448.760</b> | <b>50.899.681</b> |
| <b>Hensatte forpligtelser</b> |                                                   |                   |                   |
|                               | Hensættelser til udskudt skat                     | 6.475.000         | 7.857.000         |
|                               | <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>               | <b>6.475.000</b>  | <b>7.857.000</b>  |
| <b>Gældsforpligtelser</b>     |                                                   |                   |                   |
| 5                             | Gæld til realkreditinstitutter                    | 4.375.032         | 4.833.476         |
|                               | Langfristede gældsforpligtelser i alt             | 4.375.032         | 4.833.476         |
|                               | Kortfristet del af langfristet gæld               | 458.448           | 450.431           |
|                               | Gæld til pengeinstitutter                         | 0                 | 1.253.638         |
|                               | Gæld til tilknyttede virksomheder                 | 106.276           | 56.708            |
|                               | Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder | 0                 | 68.526            |
|                               | Anden gæld                                        | 955.734           | 1.069.414         |
|                               | Kortfristede gældsforpligtelser i alt             | 1.520.458         | 2.898.717         |
|                               | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                   | <b>5.895.490</b>  | <b>7.732.193</b>  |
|                               | <b>Passiver i alt</b>                             | <b>79.819.250</b> | <b>66.488.874</b> |

**1 Oplysninger om dagsværdi****6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

## Noter

### 1. Oplysninger om dagsværdi

|                                                                          | <u>Investerings-<br/>ejendomme</u> | <u>Børsnoterede<br/>aktier</u> |
|--------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|--------------------------------|
| Dagsværdi 31. december 2022                                              | 47.100.000                         | 5.947.095                      |
| Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen | -7.100.000                         | 969.709                        |
|                                                                          | <u>2022</u>                        | <u>2021</u>                    |

### 2. Personaleomkostninger

|                                                |                |                |
|------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Lønninger og gager                             | 410.281        | 357.728        |
| Andre omkostninger til social sikring          | 14.668         | 14.232         |
|                                                | <u>424.949</u> | <u>371.960</u> |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere | <u>2</u>       | <u>2</u>       |

### 3. Investeringsejendomme

|                                                   |                   |                   |
|---------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Kostpris 1. januar 2022                           | 26.482.904        | 26.482.904        |
| <b>Kostpris 31. december 2022</b>                 | <b>26.482.904</b> | <b>26.482.904</b> |
| Regulering til dagsværdi 1. januar 2022           | 20.617.096        | 22.517.096        |
| Årets regulering til dagsværdi                    | -7.100.000        | -1.900.000        |
| <b>Regulering til dagsværdi 31. december 2022</b> | <b>13.517.096</b> | <b>20.617.096</b> |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>    | <b>40.000.000</b> | <b>47.100.000</b> |

Selskabets Investeringsejendomme består af nedenstående ejendomme.

Ejendom i Holbæk med kontor og undervisningslokaler på 5.230 m<sup>2</sup> og afkast på 7,5 %.

Ejendom i Holbæk med detailhandel på 1.400 m<sup>2</sup> og afkast på 9,50 %.

Investeringsejendommene er, jævnfør beskrivelse af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Ejendomme værdiansættes en gang årligt (senest pr. 31. december 2022) til dagsværdi ved anvendelse af afkastbaseret værdiansættelsesmodel.

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

## Noter

### 3. Investerings ejendomme (fortsat)

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 anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investerings ejendommene. 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 0,5 %-point vil betyde, at værdien af investerings ejendommene reduceres med 2.300 t.kr.. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 67.449 t.kr. til 65.665 t.kr.

### 4. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

|                                                |            |                  |
|------------------------------------------------|------------|------------------|
| Kostpris 1. januar 2022                        | 2.000.000  | 2.000.000        |
| Tilgang i årets løb                            | -2.000.000 | 0                |
| <b>Kostpris 31. december 2022</b>              | <b>0</b>   | <b>2.000.000</b> |
| Opskrivninger 1. januar 2022                   | -303.742   | -39.270          |
| Årets resultat før afskrivninger på goodwill   | 0          | -264.472         |
| Årets tilbageførsler på afgang                 | 303.742    | 0                |
| <b>Opskrivninger 31. december 2022</b>         | <b>0</b>   | <b>-303.742</b>  |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b> | <b>0</b>   | <b>1.696.258</b> |

**Noter**

|                                             | <u>31/12 2022</u>       | <u>31/12 2021</u>       |
|---------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| <b>5.   Gæld til realkreditinstitutter</b>  |                         |                         |
| Gæld til realkreditinstitutter i alt        | 4.833.480               | 5.283.907               |
| Heraf forfalder inden for 1 år              | <u>-458.448</u>         | <u>-450.431</u>         |
|                                             | <b><u>4.375.032</u></b> | <b><u>4.833.476</u></b> |
| <br>Andel af gæld, der forfalder efter 5 år | <br><u>2.458.125</u>    | <br><u>2.950.115</u>    |

**6.   Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.833 t.kr., er der givet pant på 8.126 t.kr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 10.000 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter, 0 t.kr., er der givet pant på 18.000 t.kr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 30.000 t.kr.

Der er udstedt afgiftspantebreve på 774 t.kr. med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 10.000 t.kr.

# PENNEO

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

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

**Kasper Marxen**

**Bestyrelsesmedlem**

Serienummer: 0b151f13-5ad5-402d-b1dd-b4688efeb95f

IP: 5.186.xxx.xxx

2023-06-29 09:09:23 UTC



**Emma Anita Larsen**

**Direktør**

Serienummer: 8ab5f188-a340-451f-9127-cd48834af5e7

IP: 188.183.xxx.xxx

2023-06-29 12:13:59 UTC



**Emma Anita Larsen**

**Bestyrelsesmedlem**

Serienummer: 8ab5f188-a340-451f-9127-cd48834af5e7

IP: 188.183.xxx.xxx

2023-06-29 12:13:59 UTC



**Irene Marxen**

**Bestyrelsesformand**

Serienummer: ed3430d1-413a-4d30-8205-9836f46beac8

IP: 5.186.xxx.xxx

2023-06-29 17:38:42 UTC



**Simon Henneberg Larsen**

**Bestyrelsesmedlem**

Serienummer: 261ccad-2be1-4702-a7ac-465abd8b1ef6

IP: 217.74.xxx.xxx

2023-06-30 16:31:54 UTC



**Bo Lysen**

**Statsautoriseret revisor**

Serienummer: CVR:34209936-RID:61528390

IP: 62.243.xxx.xxx

2023-07-02 10:45:22 UTC



Penneo dokumentnøgle: HVHBB-HHH0Z-UE1EV-EBDYP-VEZTU-KEN8E

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 tidsstempet 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 signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>

# 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.”

**Kasper Marxen**

**Dirigent**

Serienummer: 0b151f13-5ad5-402d-b1dd-b4688efeb95f

IP: 87.49.xxx.xxx

2023-07-02 10:47:07 UTC



Penneo dokumentnøgle: HVHBB-HHH0Z-UE1EV-EBDYP-VEZTU-KEN8E

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 tidsstempelt 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 ndlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **<https://penneo.com/validator>**