

TEL. : +45 3945 0200  
FAX : +45 3945 0202  
CVR : 18 9679 01

BHA STATSATORISERET REVISION A/S  
TUBORGVEJ 32, DK-2900 HELLERUP  
BHA-REVISION.DK

**BHA** :  
REVISION

**Dansk Genbrugscenter A/S**  
-----

**Hammersholt Erhvervspark 32, 3000 Hillerød**  
-----

**(CVR nr. 26 73 28 75)**  
-----

**Årsrapport for perioden 1. januar – 31. december 2022**  
-----

Godkendt på generalforsamlingen

Den 30. marts 2023

\_\_\_\_\_  
Dirigent: Jakob Mogens Evart

## INDHOLDSFORTEGNELSE

|                                                                    | <u>Side</u> |
|--------------------------------------------------------------------|-------------|
| Ledelsespåtegning .....                                            | 1           |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning .....                   | 2 – 3       |
| Selskabsoplysninger .....                                          | 4           |
| Ledelsesberetning .....                                            | 5           |
| Anvendt regnskabspraksis .....                                     | 6 – 7       |
| Resultatopgørelse for perioden 1. januar – 31. december 2022 ..... | 8           |
| Balance pr. 31. december 2022 .....                                | 9 – 10      |
| Egenkapitalopgørelse .....                                         | 11          |
| Noter .....                                                        | 12 – 15     |

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Dansk Genbrugscenter A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hillerød, den 27. marts 2023

### Direktion

---

Jakob Mogens Evert

### Bestyrelse

---

Jakob Mogens Evert

---

Karen Nielsen

---

Ulrik Bernt Døssing Nielsen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### Til kapitalejerne i Dansk Genbrugscenter A/S

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Dansk Genbrugscenter A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, 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 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 revisors 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.

#### 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 revisionshandling 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.

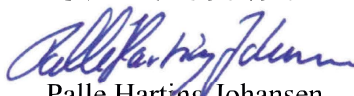
Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

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.

Hellerup, den 27. marts 2023  
BHA Statsautoriseret Revision A/S  
CVR-nr. 18 96 79 01



Palle Harting Johansen  
statsautoriseret revisor  
mne 32856

**SELSKABSOPLYSNINGER**

|                         |                                                                                                 |
|-------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Selskab</b>          | Dansk Genbrugscenter A/S<br>Hammersholt Erhvervspark 32<br>3400 Hillerød<br>CVR nr. 26 73 28 75 |
| <b>Hjemstedskommune</b> | Hillerød                                                                                        |
| <b>Bestyrelse</b>       | Jakob Mogens Evert<br>Karen Nielsen<br>Ulrik Bernt Døssing Nielsen                              |
| <b>Direktion</b>        | Jakob Mogens Evert                                                                              |
| <b>Revision</b>         | BHA Statsautoriseret Revision A/S<br>Tuborgvej 32<br>DK-2900 Hellerup                           |

## LEDELSESBERETNING

### Hovedaktivitet

Selskabets aktiviteter har i årets løb bestået i at eje og udleje fast ejendom mv.

Selskabet primære aktivitet før skat og afskrivninger har givet et tilfredsstillende resultat under de nuværende konjunkturer.

Selskabets udlejningsprocent vurderes som værende tilfredsstillende. Samtlige selskabets lejemål er indgået på kontrakter på markedskonforme og konkurrencedygtige priser, hvilket sikrer stabile lejere.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi, og har fastsat dagsværdien med udgangspunkt i en afkastbaseret model. Som grundlag er anvendt budgettet for 2023. Depositum tillægges afkastet. Der er knyttet en usikkerhed til fastsættelse af en afkastprocent og et forventet afkastkrav på ejendommene ud fra den vedligeholdelsesmæssige stand, beliggenhed og anvendelighed.

Ved en stigning i afkastkravet med 0,5 % vil værdien af ejendommene falde med t.kr. 3.059 og ved et fald i afkastkravet/diskonteringsfaktoren på 0,5 % vil ejendommene stige med t.kr. 3.467.

Afkastkravet pr. 31. december 2022 udgør 8,00 %, hvilket er uændret i forhold til 2021.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse udviser et overskud på t.kr. 5.268 og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på t.kr. 22.836. Årets resultat er netto positivt påvirket af værdiregulering af selskabets ejendomme med t.kr. 3.315. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabet forventer et positivt driftsresultat for 2023 før værdiregulering af investeringsejendomme.

### Begivenheder efter balancedagen

Ledelsen vurderer, at der ikke er indtrådt betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets udløb, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle situation i negativ retning.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Dansk Genbrugscenter A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B virksomheder med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. Endvidere indregnes alle omkostninger, herunder af- og nedskrivninger 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 selskabet er forpligtet til at betale og forpligtelsen kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for de enkelte regnskabsposter.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Omsætning

Omsætningen består af udlejning af ejendomme. Lejeindtægter omfatter opkrævet leje ved udlejning af ejendommene og indregnes i den periode de vedrører.

### Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter alle omkostninger vedrørende drift af ejendommene, herunder skatter og afgifter, forsikringer og vedligeholdelse.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter alle omkostninger til administration af selskabet.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter gager og lønninger samt hermed forbundne omkostninger til sociale ydelser mv.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og rentekomkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende gæld samt amortisering af realkreditlån.

### Selskabsskat og udskudt skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster direkte på egenkapitalen.

Udskudt skat måles efter gældsmetoden af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - fortsat****BALANCEN****Investeringssejendomme**

Ejendomme, som er erhvervet med henblik på at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg indregnes og måles efter reglerne om investeringsejendomme.

Investeringssejendommene måles ved første indregning til kostpris med tillæg af købs- og etableringsomkostninger. Kostprisen måles efterfølgende til dagsværdien (markedsværdien). Dagsværdien opgøres efter en afkastbaseret metode på grundlag af ejendommens driftsafkast og et af kommanditisterne fastsat afkastkrav. Ved værdiansættelse tages hensyn til eventuelle udskudte vedligeholdelsesarbejder og lejereguleringer til markedsleje. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendom".

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte udgifter vedrørende efterfølgende regnskabsår.

**Værdipapirer**

Værdipapirer, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der værdiansættes til børskursen på balancedagen. Ikke børsnoterede værdipapirer værdiansættes til salgsværdi baseret på beregnet kapitalværdi.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

**Hensatte forpligtelser**

Hensatte forpligtelser omfatter udskudt skat.

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter indgåede indtægter vedrørende efterfølgende regnskabsår.

**Finansielle gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser til realkredit- og finansieringsinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

**Gældsforpligtelser i øvrigt**

Øvrige gældsforpligtelser indregnes til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet. Efterfølgende opgøres de til amortiseret kostpris, hvilket for korte og uforrentede gældsforpligtelser samt for variabelt forrentede gældsforpligtelser normalt svarer til den nominelle værdi.

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

|                                       |             | <b>2022</b>      | <b>2021</b>      |
|---------------------------------------|-------------|------------------|------------------|
|                                       | <b>Note</b> | <b>kr.</b>       | <b>kr.</b>       |
| Lejeindtægter .....                   |             | 6.021.910        | 5.787.387        |
| Driftsomkostninger .....              |             | 1.753.794        | 1.404.377        |
| DRIFTSRESULTAT EJENDOMME .....        |             | 4.268.116        | 4.383.010        |
| Andre eksterne omkostninger .....     |             | 1.523.915        | 1.868.340        |
| RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER ..... |             | 2.744.201        | 2.514.670        |
| Værdiregulering af ejendomme .....    |             | 4.250.000        | 0                |
| Finansielle indtægter.....            |             | 599              | 305.974          |
| Finansielle udgifter .....            | 3           | 228.790          | 155.194          |
| RESULTAT FØR SKAT.....                |             | 6.766.010        | 2.665.450        |
| Skat af årets resultat .....          | 4           | 1.498.052        | 589.249          |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b> .....           |             | <b>5.267.958</b> | <b>2.076.201</b> |

**FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING**

|                                 |  |                  |                  |
|---------------------------------|--|------------------|------------------|
| Udbytte for regnskabsåret ..... |  | 0                | 8.000.000        |
| Overført resultat.....          |  | 5.267.958        | -5.923.799       |
|                                 |  | <b>5.267.958</b> | <b>2.076.201</b> |

**BALANCE pr. 31. december 2022**

|                                                       |                    | 31/12 2022        | 31/12 2021        |
|-------------------------------------------------------|--------------------|-------------------|-------------------|
| <b><u>AKTIVER</u></b>                                 | <b><u>Note</u></b> | <b><u>kr.</u></b> | <b><u>kr.</u></b> |
| Investeringsejendomme .....                           | 5                  | 52.000.000        | 47.750.000        |
| MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER I ALT .....                  |                    | 52.000.000        | 47.750.000        |
| ANLÆGSAKTIVER I ALT .....                             |                    | 52.000.000        | 47.750.000        |
| <br>Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser ..... |                    | 89.736            | 64.703            |
| Tilgodehavende hos kapitalejere .....                 |                    | 0                 | 4.937.676         |
| Tilgodehavende selskabsskat .....                     |                    | 124.560           | 236.402           |
| Andre tilgodehavender .....                           |                    | 14.333            | 715.829           |
| TILGODEHAVENDER I ALT.....                            |                    | 228.629           | 5.954.610         |
| <br>LIKVIDE BEHOLDNINGER .....                        |                    | 1.721.874         | 1.298.912         |
| <br>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT.....                      |                    | 1.950.503         | 7.253.522         |
| <br><b>AKTIVER I ALT .....</b>                        |                    | <b>53.950.503</b> | <b>55.003.522</b> |

**BALANCE pr. 31. december 2022**

|                                                |                    | 31/12 2022               | 31/12 2021               |
|------------------------------------------------|--------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b><u>PASSIVER</u></b>                         | <b><u>Note</u></b> | <b><u>kr.</u></b>        | <b><u>kr.</u></b>        |
| Aktiekapital .....                             |                    | 500.000                  | 500.000                  |
| Overført resultat.....                         |                    | 22.336.490               | 17.068.532               |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret .....      |                    | 0                        | 8.000.000                |
| EGENKAPITAL I ALT .....                        |                    | <u>22.836.490</u>        | <u>25.568.532</u>        |
| <br>Hensættelse til udskudt skat .....         | 6                  | <u>7.284.193</u>         | <u>6.171.581</u>         |
| HENSATTE FORPLIGTELSE I ALT .....              |                    | <u>7.284.193</u>         | <u>6.171.581</u>         |
| <br>Prioritetsgæld .....                       | 7                  | 16.990.349               | 18.420.794               |
| Deposita .....                                 |                    | <u>2.003.598</u>         | <u>1.822.038</u>         |
| LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT....       |                    | <u>18.993.947</u>        | <u>20.242.832</u>        |
| <br>Kortfristet andel af prioritetsgæld .....  | 7                  | 1.474.612                | 1.672.902                |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser ..... |                    | 85.864                   | 501.449                  |
| Gæld til kapitalinteresser .....               |                    | 2.696.202                | 0                        |
| Anden gæld .....                               |                    | 341.208                  | 771.636                  |
| Periodeafgrænsningsposter.....                 |                    | <u>237.987</u>           | <u>74.590</u>            |
| KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT ...       |                    | <u>4.835.873</u>         | <u>3.020.577</u>         |
| <br>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT .....              |                    | <u>23.829.820</u>        | <u>23.263.409</u>        |
| <br><b>PASSIVER I ALT .....</b>                |                    | <u><u>53.950.503</u></u> | <u><u>55.003.522</u></u> |
| <br>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser      | 8                  |                          |                          |



**EGENKAPITALOPGØRELSE**

|                                           | 31/12 2022               | 31/12 2021               |
|-------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b><u>Egenkapital</u></b>                 | <b><u>kr.</u></b>        | <b><u>kr.</u></b>        |
| Aktiekapital .....                        | <u>500.000</u>           | <u>500.000</u>           |
| <b>Overført resultat:</b>                 |                          |                          |
| Saldo primo .....                         | 17.068.532               | 22.992.331               |
| Overført af årets resultat.....           | <u>5.267.958</u>         | <u>-5.923.799</u>        |
| Overført til næste år.....                | <u>22.336.490</u>        | <u>17.068.532</u>        |
| <b>Udbytte for regnskabsåret:</b>         |                          |                          |
| Saldo primo .....                         | 8.000.000                | 2.000.000                |
| Udbetalt udbytte .....                    | - 8.000.000              | - 2.000.000              |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret ..... | <u>0</u>                 | <u>8.000.000</u>         |
|                                           | <u>0</u>                 | <u>8.000.000</u>         |
| <b>EGENKAPITAL I ALT .....</b>            | <b><u>22.836.490</u></b> | <b><u>25.568.532</u></b> |

## **NOTER**

### **Note 1 - Væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger**

Ved udarbejdelse af årsrapporten foretager ledelsen en række regnskabsmæssige vurderinger og skøn for indregning og værdiansættelse af selskabets aktiver og forpligtelser.

Til selskabets aktivitet er der knyttet en række risikofaktorer, hvoraf de væsentligste er opgørelse af ejendommenes dagsværdi og finansielle risici, som generelt er påvirket af usikkerhederne, der er på ejendoms- og finansmarkederne.

#### **Værdiansættelse af ejendomme**

Vurderingen af ejendommenes dagsværdi er foretaget med udgangspunkt i en afkastbaseret model. Ledelsen anvender regnskabsmæssige skøn i forbindelse med fastlæggelse af dagsværdi og afkastkrav.

Dagsværdien er opgjort på baggrund af forudsætninger, som ledelsen vurderer er sandsynlige og realistiske.

Der er knyttet en usikkerhed til fastsættelse af en afkastprocent og et forventet afkastkrav på ejendommene ud fra den vedligeholdelsesmæssige stand, beliggendhed og anvendelighed.

#### **Likviditet**

Selskabets finansielle risici knytter sig primært til finansiering af selskabets ejendomme og dermed til risikoen for renteændringer mv.

**NOTER - fortsat****Note 2 - Personaleomkostninger**

Der har ikke været ansatte i regnskabsåret 2022 og direktion og bestyrelse er ikke vederlagt.

|                                         |          |          |
|-----------------------------------------|----------|----------|
| Gennemsnitligt antal medarbejdere ..... | 0        | 0        |
|                                         | <u>0</u> | <u>0</u> |

|                                                   | 2022           | 2021           |
|---------------------------------------------------|----------------|----------------|
|                                                   | kr.            | kr.            |
| <b><u>Note 3 - Finansielle udgifter</u></b>       |                |                |
| Finansielle omkostninger, øvrige .....            | 194.912        | 155.194        |
| Finansielle omkostninger, kapitalinteresser ..... | 33.878         | 0              |
|                                                   | <u>228.790</u> | <u>155.194</u> |

**Note 4 - Skat af årets resultat**

|                                  |                  |                |
|----------------------------------|------------------|----------------|
| Skat af årets resultat .....     | 385.440          | 411.598        |
| Regulering af udskudt skat ..... | 1.112.612        | 177.651        |
|                                  | <u>1.498.052</u> | <u>589.249</u> |

**NOTE R - fortsat**

|                                          | 31/12 2022 | 31/12 2021 |
|------------------------------------------|------------|------------|
|                                          | kr.        | kr.        |
| <b>Note 5 - Investerings ejendomme</b>   |            |            |
| Anskaffelsessum, primo .....             | 26.742.741 | 26.742.741 |
| Anskaffelsessum, ultimo .....            | 26.742.741 | 26.742.741 |
| Opskrivning, primo.....                  | 22.192.960 | 22.192.960 |
| Årets værdiregulering.....               | 4.250.000  | 0          |
| Opskrivning, ultimo.....                 | 26.442.960 | 22.192.960 |
| Akkumulerede afskrivninger, primo .....  | 1.185.701  | 1.185.701  |
| Akkumulerede afskrivninger, ultimo ..... | 1.185.701  | 1.185.701  |
| REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI, ULTIMO.....       | 52.000.000 | 47.750.000 |

Selskabets investeringsejendomme består af i alt 6 ejendomme klassificeret som erhvervslejemål, og er beliggende i Storkøbenhavn. Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi, og har fastsat dagsværdien ved anvendelse af en afkastbaseret model. Som grundlag er anvendt budgettet for 2023 med udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning fratrasket forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger tillagt deposita.

Driftsafkastet for 2023 er opgjort til t.kr. 4.300.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien. Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ændringer i de forudsætninger som primært er lagt til grund ved værdiansættelsen af ejendommene vil have en direkte indflydelse på værdien af ejendommene. Fastsættelse af dagsværdi er baseret på skøn ud fra den vedligeholdelsesmæssige stand, beliggenhed og anvendelighed.

For 2022 er anvendt et afkastkrav på 8 % (2021 8 %). En ændring i afkastsatserne vil have væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. Markedsudviklingen kan med-, føre et ændrede krav til forrentningen af fast ejendom, som vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Eftersom det er vanskeligt at forudse de faktuelle ejendoms- og markedsforhold over en årrække, må det forventes, at den faktiske drift i en eller flere henseender vil forløbe anderledes i såvel positiv som negativ retning, end forudsat i forbindelse med måling af ejendommenes dagsværdi.

|                               |                     |                     |
|-------------------------------|---------------------|---------------------|
| Ejendommens afkast i %        | 8,00%               | 8,00%               |
| <b>Følsomhedsberegninger:</b> | <b>Afkast 7,50%</b> | <b>Afkast 8,50%</b> |
| Ejendommens værdi .....       | t.kr. 55.467        | t.kr. 48.941        |
| Stigning / fald .....         | t.kr. 3.467         | t.kr. - 3.059       |

**NOTER - fortsat**

|                                                            | 31/12 2022       | 31/12 2021       |
|------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
|                                                            | kr.              | kr.              |
| <b><u>Note 6 - Hensættelse til eventualskat</u></b>        |                  |                  |
| Omfatter udskudt skat vedrørende materielle anlægsaktiver. | 7.284.193        | 6.171.581        |
|                                                            | <u>7.284.193</u> | <u>6.171.581</u> |

|                                         | Forfalden<br>u/1 år | Forfalden<br>2 - 5 år | Forfalden<br>e/5 år |
|-----------------------------------------|---------------------|-----------------------|---------------------|
| <b><u>Note 7 - Langfristet gæld</u></b> |                     |                       |                     |
| Realkreditinstitutter .....             | 1.474.612           | 6.189.059             | 10.801.290          |
|                                         | <u>1.474.612</u>    | <u>6.189.059</u>      | <u>10.801.290</u>   |

**Note 8 - Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 18.465 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør t.kr. 52.000.

Udover den tinglyste prioritetsgæld, er der tinglyst ejerpantebreve for i alt t.kr. 13.438. Heraf t.kr. 3.988 til sikkerhed for bankgæld.

# 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.”

## Jakob Mogens Evert

Direktør

Serienummer: b19c541b-1be3-43ea-9a72-ed75668c60e9

IP: 93.167.xxx.xxx

2023-03-30 17:50:57 UTC



## Jakob Mogens Evert

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: b19c541b-1be3-43ea-9a72-ed75668c60e9

IP: 93.167.xxx.xxx

2023-03-30 17:50:57 UTC



## Ulrik Bernt Døssing Nielsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: fd5542d0-2850-45e4-b8c9-3f03c9336bd8

IP: 87.52.xxx.xxx

2023-04-01 19:36:36 UTC



## Karen Nielsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: c776f829-b91c-4386-90fa-02b7c2cf47a3

IP: 80.164.xxx.xxx

2023-04-04 14:47:17 UTC



## Palle Harting Johansen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:18967901-RID:1205762498065

IP: 217.74.xxx.xxx

2023-04-04 20:37:18 UTC



## Jakob Mogens Evert

Dirigent

Serienummer: b19c541b-1be3-43ea-9a72-ed75668c60e9

IP: 93.167.xxx.xxx

2023-04-05 06:59:45 UTC



Penneo dokumentnøgle: EWJNA-UEVAV-DYEWQ-TY7IJ-4M4HQ-ZDYES

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