

# Hjort Ejendomme ApS

Larsbjørnsstræde 21, 1454 København K

CVR-nr. 12 34 35 74

## Årsrapport

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

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. juni 2023.

---

Lars Hjort Kristensen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

|  | <b><u>Side</u></b> |
|--|--------------------|
| <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                                | 11                 |
| Balance  | 12                 |
| Egenkapitalopgørelse                             | 14                 |
| Noter  | 15                 |

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Hjort Ejendomme 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 30. juni 2023

**Direktion**

Lars Hjort Kristensen

### Til kapitalejerne i Hjort Ejendomme ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Hjort Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 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 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for 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.

Frederiksberg, den 30. juni 2023

### One Revision

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 39 09 02 79

Egon Ramskov Laursen

statsautoriseret revisor  
mne34372

## Selskabsoplysninger

---

|                        |   |
|------------------------|---|
| <b>Selskabet</b>       | Hjort Ejendomme ApS<br>Larsbjørnsstræde 21<br>1454 København K  |
|                        | CVR-nr.: 12 34 35 74  |
|                        | Regnskabsår: 1. januar - 31. december   |
| <b>Direktion</b>       | Lars Hjort Kristensen   |
| <b>Revision</b>        | One Revision Statsautoriseret Revisionspartnerselskab<br>Roskildevej 39, 3. sal<br>2000 Frederiksberg |
| <b>Modervirksomhed</b> | ApS Hjort Holding   |

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af køb og drift af fast ejendom samt andet efter ledelsens skøn beslægtet virksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 3.684.956 kr. mod -491.727 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -12.010.186 kr. mod 122.230.636 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Hjort Ejendomme 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.

## 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, reklame, administration, lokaler og tab på debitorer.

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.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger mv.

### 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

#### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

#### 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. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommenes dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

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 ejendomme".

#### 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 de efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Egenkapital

#### Overkurs ved emission

Overkurs ved emission omfatter beløb, der er indbetalt som overkurs i henhold til tegning af kapitalandele. Omkostninger ved en gennemført emission fradrages i overkursbeløbet.

Overkursreserven kan benyttes til udbytte, fondsemission og dækning af underskud.

#### 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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder" eller "Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder".

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Hjort Ejendomme ApS forholdsmæssigt over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

#### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| Note   | 2022               | 2021               |
|--|--------------------|--------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                                 | <b>3.684.956</b>   | <b>-491.727</b>    |
| Værdiregulering af investeringsejendomme                 | -19.600.000        | 156.590.000        |
| 1 Personaleomkostninger                                  | 0                  | 0                  |
| <b>Driftsresultat</b>                                    | <b>-15.915.044</b> | <b>156.098.273</b> |
| Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder | 353.000            | 289.000            |
| Andre finansielle indtægter                              | 0                  | 22.348             |
| 2 Øvrige finansielle omkostninger                        | 109.684            | 169.516            |
| <b>Resultat før skat</b>                                 | <b>-15.452.360</b> | <b>156.579.137</b> |
| 3 Skat af årets resultat                                 | 3.442.174          | -34.348.501        |
| <b>Årets resultat</b>                                    | <b>-12.010.186</b> | <b>122.230.636</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b>                  |                    |                    |
| Overføres til overført resultat                          | 0                  | 122.230.636        |
| Disponeret fra overført resultat                         | -12.010.186        | 0                  |
| <b>Disponeret i alt</b>                                  | <b>-12.010.186</b> | <b>122.230.636</b> |

## Balance 31. december

---

| <b>Aktiver</b>                               |                    |                    |
|--|--------------------|--------------------|
| Note   | 2022               | 2021               |
| <b>Anlægsaktiver</b>                         |                    |                    |
| 4 Investeringsejendomme                      | 198.500.000        | 218.100.000        |
| Materielle anlægsaktiver i alt               | 198.500.000        | 218.100.000        |
| 5 Andre tilgodehavender                      | 2.067.885          | 1.865.147          |
| Finansielle anlægsaktiver i alt              | 2.067.885          | 1.865.147          |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>                   | <b>200.567.885</b> | <b>219.965.147</b> |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                     |                    |                    |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser  | 27.980             | 168.901            |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 70.111.995         | 69.088.424         |
| Andre tilgodehavender                        | 6.294              | 3.661              |
| Periodeafgrænsningsposter                    | 54.353             | 23.536             |
| Tilgodehavender i alt                        | 70.200.622         | 69.284.522         |
| Likvide beholdninger                         | 725.606            | 519.014            |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>               | <b>70.926.228</b>  | <b>69.803.536</b>  |
| <b>Aktiver i alt</b>                         | <b>271.494.113</b> | <b>289.768.683</b> |

## Balance 31. december

| <b>Passiver</b>                                   |                    |                    |
|---|--------------------|--------------------|
| Note  | 2022               | 2021               |
| <b>Egenkapital</b>                                |                    |                    |
| Virksomhedskapital                                | 711.800            | 711.800            |
| Overkurs ved emission                             | 5.759.902          | 5.759.902          |
| Overført resultat                                 | 216.767.366        | 228.777.552        |
| <b>Egenkapital i alt</b>                          | <b>223.239.068</b> | <b>235.249.254</b> |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>                     |                    |                    |
| Hensættelser til udskudt skat                     | 39.715.330         | 44.027.330         |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>               | <b>39.715.330</b>  | <b>44.027.330</b>  |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                         |                    |                    |
| 6 Gæld til realkreditinstitutter                  | 0                  | 291.305            |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt             | 0                  | 291.305            |
| Kortfristet del af langfristet gæld               | 291.302            | 551.457            |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser          | 743.232            | 626.939            |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse             | 0                  | 1.171.165          |
| Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder | 869.826            | 1.408.264          |
| Anden gæld  | 6.635.355          | 6.442.969          |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt             | 8.539.715          | 10.200.794         |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                   | <b>8.539.715</b>   | <b>10.492.099</b>  |
| <b>Passiver i alt</b>                             | <b>271.494.113</b> | <b>289.768.683</b> |
| <b>8 Oplysninger om dagsværdi</b>                 |                    |                    |
| <b>7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>    |                    |                    |
| <b>9 Eventualposter</b>                           |                    |                    |

## Egenkapitaloppgørelse

---

|  | <u>Virksomhedskapital</u> | <u>Overkurs ved emis-<br/>sion</u> | <u>Overført resultat</u>  | <u>I alt</u>              |
|--|---------------------------|------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Egenkapital 1. januar 2021               | 711.800                   | 5.759.902                          | 106.546.916               | 113.018.618               |
| Årets overførte overskud eller underskud | <u>0</u>                  | <u>0</u>                           | <u>122.230.636</u>        | <u>122.230.636</u>        |
| Egenkapital 1. januar 2022               | 711.800                   | 5.759.902                          | 228.777.552               | 235.249.254               |
| Årets overførte overskud eller underskud | <u>0</u>                  | <u>0</u>                           | <u>-12.010.186</u>        | <u>-12.010.186</u>        |
|  | <b><u>711.800</u></b>     | <b><u>5.759.902</u></b>            | <b><u>216.767.366</u></b> | <b><u>223.239.068</u></b> |



## Noter

---

|   | <u>2022</u>               | <u>2021</u>               |
|---|---------------------------|---------------------------|
| <b>1. Personaleomkostninger</b>                   |                           |                           |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere    | <u>0</u>                  | <u>0</u>                  |
| <b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>         |                           |                           |
| Andre finansielle omkostninger                    | <u>-109.684</u>           | <u>-169.516</u>           |
|   | <b><u>-109.684</u></b>    | <b><u>-169.516</u></b>    |
| <b>3. Skat af årets resultat</b>                  |                           |                           |
| Skat af årets resultat                            | 869.826                   | 1.408.264                 |
| Årets regulering af udskudt skat                  | <u>-4.312.000</u>         | <u>32.940.237</u>         |
|   | <b><u>-3.442.174</u></b>  | <b><u>34.348.501</u></b>  |
| <b>4. Investeringsejendomme</b>                   |                           |                           |
| Kostpris 1. januar 2022                           | 21.523.293                | 24.554.744                |
| Afgang i årets løb                                | <u>0</u>                  | <u>-3.031.451</u>         |
| <b>Kostpris 31. december 2022</b>                 | <b><u>21.523.293</u></b>  | <b><u>21.523.293</u></b>  |
| Regulering til dagsværdi 1. januar 2022           | 196.576.707               | 46.355.256                |
| Årets regulering til dagsværdi                    | <u>-19.600.000</u>        | <u>156.590.000</u>        |
| Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver       | <u>0</u>                  | <u>-6.368.549</u>         |
| <b>Regulering til dagsværdi 31. december 2022</b> | <b><u>176.976.707</u></b> | <b><u>196.576.707</u></b> |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>    | <b><u>198.500.000</u></b> | <b><u>218.100.000</u></b> |

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 mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

## Noter

---

### 4. Investeringsejendomme (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.

Centrale forudsætninger

Selskabets investeringsejendomme består af samlet fire lejemål beliggende i København og et i Køge. Det samlede areal for lejemålende udgør 4.076 kvm fordelt på 968 kvn erhverv og 3.108 kvm bolig.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

|                                    |      |
|------------------------------------|------|
| Vægtet gennemsnitlig afkastprocent | 4,38 |
| Højeste afkastprocent              | 5,50 |
| Laveste afkastprocent              | 3,38 |

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 1 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 40.525 t.kr.. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 223.239 t.kr. til 182.714 t.kr.

### 5. Andre tilgodehavender

|  |                  |                  |
|--|------------------|------------------|
| Kostpris 1. januar 2022                        | 1.865.147        | 1.665.576        |
| Tilgang i årets løb                            | 202.738          | 199.571          |
| <b>Kostpris 31. december 2022</b>              | <b>2.067.885</b> | <b>1.865.147</b> |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b> | <b>2.067.885</b> | <b>1.865.147</b> |

Der specificeres således:

|                       |                  |                  |
|-----------------------|------------------|------------------|
| Andre tilgodehavender | 2.067.885        | 1.865.147        |
|                       | <b>2.067.885</b> | <b>1.865.147</b> |

## Noter

---

|  | <u>31/12 2022</u> | <u>31/12 2021</u>     |
|--|-------------------|-----------------------|
| <b>6. Gæld til realkreditinstitutter</b> |                   |                       |
| Gæld til realkreditinstitutter i alt     | 291.302           | 842.762               |
| Heraf forfalder inden for 1 år           | <u>-291.302</u>   | <u>-551.457</u>       |
|  | <u><b>0</b></u>   | <u><b>291.305</b></u> |
| <br>                                     |                   |                       |
| Andel af gæld, der forfalder efter 5 år  | <u>0</u>          | <u>0</u>              |

### 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 291 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 198.500 t.kr.

### 8. Oplysninger om dagsværdi

|  | <u>Investerings-<br/>ejendomme</u> |
|--|------------------------------------|
| Dagsværdi 31. december 2022  | <u>198.500.000</u>                 |
| Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen | <u>-19.600.000</u>                 |

### 9. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med ApS Hjort Holding, CVR-nr. 20989998, som administrationselskab og hæfter forholdsmæssigt for skattekrav i sambeskatningen.

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

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

# 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.”

## Lars Hjort Kristensen

Direktør

Serienummer: 57617c1b-a84e-431e-8796-2c36bd48ce19

IP: 213.237.xxx.xxx

2023-07-04 09:31:46 UTC



## Hans Christian Grube

Statsautoriseret revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-237204950863

IP: 83.151.xxx.xxx

2023-07-04 12:29:11 UTC



## Lars Hjort Kristensen

Dirigent

Serienummer: 57617c1b-a84e-431e-8796-2c36bd48ce19

IP: 213.237.xxx.xxx

2023-07-04 12:44:59 UTC



Penneo dokumentnøgle: GHP84-D10PH-7KDJL-KY10Y-YW0SS-SV2E3

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 tidsstemplet 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>