

Ejendomsselskabet North Bay ApS

C/O Henrik Stieler

Nordre Strandvej 108

3150 Hellebæk

CVR-nummer 16986399

Årsrapport

1. oktober 2021 - 30. september 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 31. marts 2023

Henrik Stieler
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegning og erklæring	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	7
Aktiver	8
Passiver	9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

Selskabsoplysninger

Selskab

Ejendomsselskabet North Bay ApS C/O Henrik Stieler
Nordre Strandvej 108
3150 Hellebæk

CVR-nummer: 16986399
Regnskabsperiode: 1. oktober 2021 - 30. september 2022

Direktion

Henrik Stieler

Pengeinstitut

Danske Bank

Revisor

Dansk Revision Hillerød
Godkendt Revisionsaktieselskab
Vølundsvej 6B
3400 Hillerød

Ledelsespåtegning

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. oktober 2021 - 30. september 2022 for Ejendomsselskabet North Bay ApS C/O Henrik Stieler.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, 31. marts 2023

Direktionen:

Henrik Stieler

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til ledelsen i Ejendomsselskabet North Bay ApS C/O Henrik Stieler

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet North Bay ApS C/O Henrik Stieler for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere selskabets ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er selskabets ledelses ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, selskabets ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hillerød, 31. marts 2023

Dansk Revision Hillerød

Godkendt Revisionsaktieselskab, CVR-nr. 26580390

Dennis Mielcke
Statsautoriseret revisor
mne36030

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været udlejning af investeringsejendomme. Selskabets ejendomme ligger i Århusgade kvarteret i bydelen Nordhavn i København.

Usikkerheder om indregning og måling

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er fastsat på baggrund af forventninger til forventet afkastkrav for ejendommene som en helhed, samt under hensyntagen til ikke afregnet projektøkonomi og igangværende retssager. Opførslen af ejendommen er foregået i samarbejde med tidligere administrator Tetris A/S og dettes tilknyttede selskab Rasmus Friis A/S efter et åben bog princip. Projektudvikleren og entreprenøren har imidlertid endnu ikke fremlagt og dokumenteret alle forhold omkring projektøkonomien, hvorfor der er uenighed omkring størrelsen af det krav som selskabet skal afregne for udviklingen af ejendommen. I regnskabet pr. 30/9 2021 bogførte administrator en foreløbig hensættelse hertil på DKK 11,4 mio. uden at kravet var opgjort og dokumenteret, samt godkendt af ledelsen. Da dette fortsat er tilfældet, er denne hensættelse indtil videre fastholdt, men ledelsen skal understrege usikkerheden ved denne hensættelse, da flere opgørelser fra entreprenøren har vist sig mangelfulde og udokumenterede.

Ovenstående medfører, at der fortsat er stor usikkerhed omkring dagsværdien af ejendommen idet det også overvejes hvordan ejendommen fremover skal administreres og ejes, hvilket har betydning for den samlede projektøkonomi, herunder overskudsfordeling med projektudvikleren. Der er taget højde for denne usikkerhed ved dagsværdimålingen af ejendommen i balancen.

Usikkerheden er større end ved almindelige dagsværdimålinger på tilsvarende ejendomme i stabil drift.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Udlejning af selskabets lejemål er fortsat i perioden. Ejendommene lejes fuldt ud til kontor. Renoveringsarbejderne har været større end forventet og den samlede projektøkonomi er blevet større end først antaget og budgetteret af projektudvikleren. Der kører på nuværende tidspunkt en proces for at afgøre og dokumentere den samlede projektøkonomi, som beskrevet ovenfor. Da der fortsat ikke er endelig afklaring, er der taget højde herfor i værdiansættelsen af ejendommen. Processen har ikke betydning for den daglige drift af ejendommen der nu administreres af en ny administrator.

På baggrund af de udarbejdede byggebudgetter og udlejningsbudgetter, samt under hensyntagen til de beskrevne usikkerheder, er der foretaget en opdateret værdiansættelse af ejendommene, hvilket har medført at der samlet set er sket regulering af dagsværdien med TDKK 1.606 i regnskabsåret. Dagsværdireguleringen er ført som en indtægt i resultatopgørelsen.

Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Selskabet har i det nye regnskabsår opnået ny finansiering af ejendommen og indfriet eksisterende og meget rentetunge lån i ejendommen. Refinansieringen vil have væsentlig påvirkning på selskabets resultat fremadrettet.

Ledelsesberetning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet yderligere begivenheder, som har væsentlig betydning for vurderingen af selskabets forhold.

Note	Resultatopgørelse	2021/22 DKK	2020/21 1.000 DKK
Perioden 1. oktober - 30. september			
	Bruttofortjeneste	1.109.206	207
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1.605.819	34
	Resultat før finansielle poster	2.715.025	240
	Finansielle indtægter	14.484	0
1	Finansielle omkostninger	-2.093.279	-1.947
	Resultat før skat	636.230	-1.706
2	Skat af årets resultat	-140.409	375
	Årets resultat	495.821	-1.331
Forslag til resultatdisponering:			
	Overført resultat	495.821	-1.331
	Resultatdisponering i alt	495.821	-1.331

Note	Balance	2021/22 DKK	2020/21 1.000 DKK
Aktiver pr. 30. september			
3	Investeringsejendomme	60.500.000	58.500
	Materielle anlægsaktiver	60.500.000	58.500
	Anlægsaktiver i alt	60.500.000	58.500
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	301.639	314
	Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	29.647	0
	Andre tilgodehavender	1.564.681	2.605
	Periodeafgrænsningsposter	0	8
	Tilgodehavender	1.895.967	2.927
	Likvide beholdninger	2.595.060	1.197
	Omsætningsaktiver i alt	4.491.027	4.124
	Aktiver i alt	64.991.027	62.624

Note	Balance	2021/22 DKK	2020/21 1.000 DKK
	Passiver pr. 30. september		
	Virksomhedskapital	200.000	200
	Overført resultat	10.684.847	10.189
	Egenkapital i alt	10.884.847	10.389
	Hensættelser til udskudt skat	6.223.596	6.054
	Hensatte forpligtelser	6.223.596	6.054
	Andre pengekreditorer	27.566.267	26.628
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	1.814.682	1.260
4	Langfristede gældsforpligtelser	29.380.949	27.889
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	562.000	562
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	11.448.449	11.540
	Gæld til tilknyttede virksomheder	5.352.280	6.045
	Anden gæld	1.138.907	146
	Kortfristede gældsforpligtelser	18.501.636	18.293
	Gældsforpligtelser i alt	47.882.584	46.181
	Passiver i alt	64.991.027	62.624
5	Usikkerhed ved indregning og måling		
6	Eventualforpligtelser		
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Egenkapitaloppgørelse

Egenkapital	Virksom- hedskapi- tal	Overført resultat	I alt
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Perioden 1. oktober - 30. september			
Saldo primo	200	10.189	10.389
Årets resultat	0	496	496
Egenkapital ultimo	200	10.685	10.885

Noter	2021/22	2020/21
	DKK	1.000 DKK
1	Finansielle omkostninger	
	Renter, Sun Bay ApS & HBS Holding ApS	112.915 124
	Andre finansielle omkostninger	1.980.364 1.823
	Finansielle omkostninger i alt	2.093.279 1.947
2	Skat af årets resultat	
	Skat af årets resultat	-29.647 0
	Regulering af udskudt skat	170.056 -375
	Skat af årets resultat i alt	140.409 -375
3	Investeringsejendomme	
	Kostpris 1. oktober	26.563.377 16.797
	Tilgang i årets løb	662.447 9.766
	Afgang i årets løb	-268.267 0
	Kostpris 30. september	26.957.558 26.563
	Dagsværdiregulering 1. oktober	31.936.623 31.903
	Årets dagsværdiregulering indregnet i resultatopgørelsen	1.605.819 34
	Dagsværdireguleringer 30. september	33.542.442 31.937
	Investeringsejendomme i alt	60.500.000 58.500

Investeringsejendomme består af individuelle erhvervslejemål i en ejendom beliggende i Århusgadekvarteret i Nordhavn. Ejendommen og kvarteret har været under kraftig ud- og ombygning de senere år og er i dag i praksis en ny bydel med kontorer, erhverv, detail og beboelse. Ejendommene er nyistandsatte erhvervslejemål og var fuldt udlejet pr. 15. oktober 2021. Ejendommene er udlejet til kontor. Colliers står for udlejning af lejemålene og det var oprindeligt vurderet at lejeniveauet ville være 1.950 – 2.000 kr. / m2 ekskl. drift og forbrug. Udlejningsaftalerne indgået med lejerne bekræfter de skønnede lejeniveauer. De indgåede lejekontrakter har indbyggede uopsigelsesperioder på mellem 3 og 7 år.

Ejendommene er i regnskabet værdiansat ud fra en normalindtjeningsbaseret model på basis af den forventede fremtidige normalindtjening. Der er i værdiansættelsen taget højde for ikke afklaret projektkonometri, samt usikkerheder udover normalt. Der henvises til omtalen heraf i ledelsesberetningen samt noten omkring usikkerheder ved indregning og måling.

Noter	2021/22	2020/21
	DKK	1.000 DKK

De væsentligste ikke observerbare input ved opgørelsen af dagsværdien er:

Pr. 30/9 2022

Årlig leje pr. kvadratmeter, DKK	1.950-2.100
Udlejningsprocent	100
Tomgangsprocent	7,5
Afkastkrav i %	4,15

Ændringer i afkastkravet samt tomgangsprocenten på plus/minus 1% medfører følgende ændringer i dagsværdien, TDKK:

Ændring i afkastkrav på +1%	-9.200
Ændring i afkastkrav på -1%	+15.500
Ændring i tomgangsprocent på +1%	-600
Ændring i tomgangsprocent på -1%	+500

4 Langfristede gældsforpligtelser

Ud af de langfristede gældsforpligtelser forfalder TDKK 637 først efter 5 år fra regnskabsafslutningstidspunktet.

5 Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er fastsat på baggrund af forventninger til forventet afkastkrav for ejendommene som en helhed, samt under hensyntagen til ikke afregnet projektøkonomi og igangværende retssager. Opførelsen af ejendommen er foregået i samarbejde med tidligere administrator Tetris A/S og dettes tilknyttede selskab Rasmus Friis A/S efter et åben bog princip. Projektudvikleren og entreprenøren har imidlertid endnu ikke fremlagt og dokumenteret alle forhold omkring projektøkonomien, hvorfor der er uenighed omkring størrelsen af det krav som selskabet skal afregne for udviklingen af ejendommen. I regnskabet pr. 30/9 2021 bogførte administrator en foreløbig hensættelse hertil på DKK 11,4 mio. uden at kravet var opgjort og dokumenteret, samt godkendt af ledelsen. Da dette fortsat er tilfældet, er denne hensættelse indtil videre fastholdt, men ledelsen skal understrege usikkerheden ved denne hensættelse, da flere opgørelser fra entreprenøren har vist sig mangelfulde og udokumenterede.

Ovenstående medfører, at der fortsat er stor usikkerhed omkring dagsværdien af ejendommen idet det også overvejes hvordan ejendommen fremover skal administreres og ejes, hvilket har betydning for den samlede projektøkonomi, herunder overskudsfordeling med projektudvikleren. Der er taget højde for denne usikkerhed ved dagsværdimålingen af ejendommen i balancen.

Noter	2021/22	2020/21
	DKK	1.000 DKK

Usikkerheden er større end ved almindelige dagsværdimålinger på tilsvarende ejendomme i stabil drift.

6 Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet NZS Holding ApS for danske selskabsskatter og kil-deskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kil-deskatter inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab.

Selskabet er part i retssager omkring selskabets investeringsejendom ligesom der er uafsluttet pro-jektøkonomi. Det er ledelsens vurdering, at udfaldet af disse igangværende sager ikke vil påvirke sel-skabets finansielle stilling negativt, da der blandt andet er taget højde herfor i værdiansættelsen af investeringsejendommene.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ejerpantebreve og skadesløsbrev på i alt TDKK 25.763, der giver pant i danske investeringsejendomme til en samlet regnskabsmæssige værdi på DKK 60.500.000.

Endvidere er der stillet sikkerhed i ejerpantebreve for selskabets forpligtelser overfor ejerforening.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gæld og andre poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs.

Realiserede og urealiserede valutakursreguleringer er indregnet i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Der benyttes ikke finansielle instrumenter til sikring af modværdien i danske kroner af balanceposter i fremmed valuta samt fremtidige transaktioner i fremmed valuta.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Nettoomsætning måles til det modtagne vederlag og indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til ejendomsdrift, andre eksterne omkostninger og tillagt andre driftsindtægter, er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler, tab på debitorer mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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 posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved an-

Anvendt regnskabspraksis

vendelse af en forenklet afkastbaseret model, "normal-indtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse, færdiggørelse af renoveringsarbejder, uafsluttet projektøkonomi og tomgangsleje mv.

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommens drift der opkræves hos lejerne – er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommens drift.

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.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

Anvendt regnskabspraksis

Udbytte

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

Gældsforpligtelser

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

Prioritetsgæld måles 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.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Skyldig skat og udskudt skat

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, 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.

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 positiv skattepligtig indkomst eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder, som er indregnet under passiver, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år, forudbetalt husleje, samt deposita. Depositata indregnes som langfristede forpligtelser såfremt der er en igangværende ikke opsagt lejekontrakt.

PENNEO

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

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

Henrik Bo Stieler

Direktionsmedlem

Serienummer: 1fb35d98-f9fb-425a-9524-0f2034701d86

IP: 85.218.xxx.xxx

2023-03-31 15:45:35 UTC



Dennis Martin Torkenholdt Mielcke

Statsautoriseret revisor

Serienummer: 0511aa16-4e26-4328-a6e7-98f24b30b41e

IP: 80.62.xxx.xxx

2023-03-31 16:10:04 UTC



Henrik Bo Stieler

Dirigent

Serienummer: 1fb35d98-f9fb-425a-9524-0f2034701d86

IP: 85.218.xxx.xxx

2023-03-31 16:15:07 UTC



Penneo dokumentnøgle: HT573-OAU0P-8JAM4-L6KWK-X6VOI-PK16W

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>