

**CARL BERNHARDSVEJ NR. 9-11 ApS**

c/o Advokat Per Lassen  
Frederiksgade 11, 3 tv.  
1265 København K  
CVR-nr. 24 14 11 28

**Årsrapport for perioden  
1. januar til 31. december 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 20. april 2023

---

Henrik Bonné  
dirigent

**Indholdsfortegnelse**

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	10
Balance 31. december	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for CARL BERNHARDSVEJ NR. 9-11 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 4. april 2023

### Direktion

Dorte Salløv

### Bestyrelse

Jan Munk Gellert  
formand

Dorte Salløv

Jane Finnerup Johnsen

Thomas Randsøe

Mikkel Andersson

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### *Til kapitalejeren i CARL BERNHARDSVEJ NR. 9-11 ApS*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for CARL BERNHARDSVEJ NR. 9-11 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor 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 vor revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vort 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 revisoreres etiske adfærd (IESBA's Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor 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**

Vort 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 vor 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 vor revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vor konklusion. Vor konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vor 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.

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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

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

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

København, den 4. april 2023

TT Revision  
statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 29 16 85 04

Morten Michael Kertesz  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne46601

Thøger Rude Andersen  
registreret revisor  
MNE-nr. mne14773

**Selskabsoplysninger**

<b>Selskabet</b>	CARL BERNHARDSVEJ NR. 9-11 ApS c/o Advokat Per Lassen Frederiksgade 11, 3 tv. 1265 København K
	CVR-nr.: 24 14 11 28
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022
	Stiftet: 22. april 1975
	Regnskabsår: 47. regnskabsår
	Hjemsted: København
<b>Bestyrelse</b>	Jan Munk Gellert, formand Dorte Salløv Jane Finnerup Johnsen Thomas Randsøe Mikkel Andersson
<b>Direktion</b>	Dorte Salløv
<b>Revision</b>	TT Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Indiakaj 6 2100 København Ø

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at erhverve, eje og drive ejendommen matr.nr. 25 et Frederiksberg, beliggende Carl Bernhardsvej 9-11, 1817 Frederiksberg C.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et underskud på kr. 2.416.673, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 48.412.905.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.



## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for CARL BERNHARDSVEJ NR. 9-11 ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2022 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 (værdiansættes) aktiver og forpligtelser til dagsværdi.

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genvindingsværdi.

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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttotab

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Boligaftag og lejeindtægter i resultatopgørelsen periodiseres efter regnskabsperioden.

## Anvendt regnskabspraksis

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, mv.

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og – omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, som 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**

### **Materielle anlægsaktiver**

#### ***Investeringsejendomme***

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til kostpris fratrukket årets af- og nedskrivninger.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender opgøres til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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 samt for betalte acontoskatter.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

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

Prioritetsgæld 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering 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	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Bruttotab</b>		<b>-2.124.039</b>	<b>168.588</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver	1	<u>-700.000</u>	<u>2.400.000</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-2.824.039</b>	<b>2.568.588</b>
Finansielle omkostninger	2	<u>-273.271</u>	<u>-135.375</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-3.097.310</b>	<b>2.433.213</b>
Skat af årets resultat	3	<u>680.637</u>	<u>-535.540</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-2.416.673</u></b>	<b><u>1.897.673</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>-2.416.673</u>	<u>1.897.673</u>
		<b><u>-2.416.673</u></b>	<b><u>1.897.673</u></b>

**Balance 31. december**

	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Aktiver</b>			
Investeringsjendomme	4	67.400.000	68.100.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>67.400.000</b>	<b>68.100.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>67.400.000</b>	<b>68.100.000</b>
Andre tilgodehavender		72.182	73.215
<b>Tilgodehavender</b>		<b>72.182</b>	<b>73.215</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.010.438</b>	<b>1.349.678</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>1.082.620</b>	<b>1.422.893</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>68.482.620</b>	<b>69.522.893</b>

**Balance 31. december**

	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		127.005	127.005
Overkurs ved emission		699.011	699.011
Overført resultat		<u>47.586.889</u>	<u>50.003.562</u>
<b>Egenkapital</b>	<b>5</b>	<b><u>48.412.905</u></b>	<b><u>50.829.578</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		<u>13.156.932</u>	<u>13.837.569</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>13.156.932</u></b>	<b><u>13.837.569</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>6.527.256</u>	<u>4.583.432</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>6</b>	<b><u>6.527.256</u></b>	<b><u>4.583.432</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	160.314	154.306
Anden gæld		<u>225.213</u>	<u>118.008</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>385.527</u></b>	<b><u>272.314</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>6.912.783</u></b>	<b><u>4.855.746</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>68.482.620</u></b>	<b><u>69.522.893</u></b>

**Egenkapitalopgørelse**

	Virksomheds- kapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	127.005	699.011	50.003.562	50.829.578
Årets resultat	0	0	-2.416.673	-2.416.673
<b>Egenkapital 31. december 2022</b>	<b>127.005</b>	<b>699.011</b>	<b>47.586.889</b>	<b>48.412.905</b>

## Noter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>1 Værdireguleringer af investeringsaktiver</b>		
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	<u>-700.000</u>	<u>2.400.000</u>
<b>Værdiregulering investeringsejendomme</b>	<u>-700.000</u>	<u>2.400.000</u>
	<u><u>-700.000</u></u>	<u><u>2.400.000</u></u>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	174.601	135.375
Kursreguleringer omkostninger	<u>98.670</u>	<u>0</u>
	<u><u>273.271</u></u>	<u><u>135.375</u></u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets udskudte skat	<u>-680.637</u>	<u>535.540</u>
	<u><u>-680.637</u></u>	<u><u>535.540</u></u>
<b>4 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		
		<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2022		<u>4.783.309</u>
Kostpris 31. december 2022		<u>4.783.309</u>
Værdireguleringer 1. januar 2022		63.316.691
Årets værdireguleringer		<u>-700.000</u>
Værdireguleringer 31. december 2022		<u>62.616.691</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>		<u><u>67.400.000</u></u>



## Noter

### 4 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

#### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Driftsomkostningerne udgør ca. 22% af lejeindtægterne

Vedligeholdelsesomkostninger udgør ca. 21% af lejeindtægterne

Administrationsomkostningerne udgør ca. 6% af lejeindtægterne.

	Måling af investeringsejendomme			
	Salgsværdi	Afkastbaseret metode	Kostpris	Ialt
Værdi	0	67.400.000	0	67.400.000
Heraf har ekstern valuar vurderet	0	67.400.000	0	67.400.000

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2022 er der anvendt en individuelt fastsat diskonteringsrate og et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet -0,25% - 0,25%. Det kan opgøres til 0,5%.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i	-0,5%	Basis	0,5 %
Afkastprocent	2,8	3,3	3,8
Dagsværdi	74.217.000	67.400.000	61.490.000
Ændring i dagsværdi	6.817.000	0	-5.910.000

## Noter

### 4 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2022 er der anvendt en individuelt fastsat tomgang i intervallet -1% -1% Den gennemsnitlige tomgang kan opgøres 0%.

Ændringer i skøn over tomgang for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i tomgang	-0,5 %	Basis	0,5 %
Tomgang	-0,5	0,0	0,5
Dagsværdi	64.888.000	67.400.000	69.818.000
Ændring i dagsværdi	-2.512.000	0	2.418.000

### 5 Egenkapital

Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen i de seneste 5 år.

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2022	Gæld 31. december 2022	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	4.737.738	6.687.570	160.314	6.035.366
	<b>4.737.738</b>	<b>6.687.570</b>	<b>160.314</b>	<b>6.035.366</b>

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 6.688, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2022 udgør t.kr. 67.400.