

## **Lunden ApS**

Kronprinsensvej 44  
2000 Frederiksberg

CVR-nr: 27 60 01 23

## **Årsrapport 2022**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 27/6 2023

---

Christian Fischer  
Dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

### **Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	4

### **Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger .....	6
Ledelsesberetning .....	7

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

Anvendt regnskabspraksis .....	9
Resultatopgørelse .....	13
Balance .....	14
Egenkapitalopgørelse .....	16
Noter.....	17

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2022 for Lunden ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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 perioden 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 27. juni 2023

**Direktion**

Christian Fischer

# DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

## Til kapitalejerne i Lunden ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Lunden ApS for perioden 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance 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 perioden 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Uafhængighed

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

### 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.

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,

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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.

Odense, den 27. juni 2023

EY Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr.: 30 70 02 28

Morten Schougaard Sørensen  
Statsautoriseret revisor  
mne32129

## SELSKABSOPLYSNINGER

### Selskabet

Lunden ApS  
Kronprinsensvej 44  
2000 Frederiksberg

Hjemmeside: fischerejendomme.dk  
E-mail: cf@fischerejendomme.dk

CVR-nr.: 27 60 01 23  
Stiftet: 12. april 2004  
Kommune: Frederiksberg  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

### Direktion

Christian Fischer

### Pengeinstitut

Danske Bank  
Albani Torv 2  
5000 Odense C

### Revisor

EY Godkendt Revisionspartnerselskab A/S  
Cortex Park Vest 3  
5230 Odense M

## LEDELSESBERETNING

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af at eje og administrere ejendomme.

### Usædvanlige forhold, som har påvirket årsregnskabet

Selskabet har valgt at ændre regnskabspraksis for indregning af grunde og bygninger til indregning som investeringsejendomme til dagsværdi. Ejendommene blev tidligere indregnet som materielle anlægsaktiver til kostpris med fradrag af afskrivninger.

Årsagen til praksisændringen er, at selskabets hovedaktivitet er investering i ejendomme med henblik på at opnå et løbende afkast heraf. Anvendelsen af reglerne for måling af investeringsejendomme til dagsværdi giver dermed et bedre retvisende billede af virksomhedens aktiver og forpligtelser, egenkapital, finansielle stilling, resultat og pengestrømme, hvorfor anvendt regnskabspraksis er ændret i overensstemmelse hermed.

Sammenligningstal for 2021 er tilpasset i overensstemmelse med ændring i anvendt regnskabspraksis for ejendommene.

Ledelsen har vurderet, at værdireguleringen af selskabets ejendomme vedrører 2022, 2021 og 2020, og at den fordeles med 28.674.521 kr. i 2022, 28.674.521 kr. i 2021 og 52.100.000 i 2020 og tidligere år.

Fordelingen er baseret på skøn og tager højde for den udvikling der har været på ejendommene, hvor de første faser er færdiggjort og udlejet i sidste del af 2022.

Ændringen har medført, at balancesummen pr. 31. december 2022 øges med 109.449.042 kr. og at egenkapitalen pr. 31. december 2022 øges med 85.370.253 kr. Årets resultat for 2022 er påvirket med 28.674.521 kr. før skat og 22.366.126 kr. efter skat. Ændringen har påvirket udskudt skat med 6.308.395 kr. Ændringen har ikke påvirket aktuel skat.

Ændringen har medført, balancesummen pr. 31. december 2021 øges med 81.874.521 kr. og at egenkapitalen pr. 31. december 2021 øges med 63.862.126 kr. Årets resultat for 2021 er positivt påvirket med 28.674.521 kr. før skat og 22.366.126 kr. efter skat. Forskydning i udskudt skat i 2021 udgør en udgift på 6.308.395 kr. Ændringen har ikke påvirket aktuel skat.

Vi henviser til beskrivelsen i note 2.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendomme måles til dagsværdi. Der er usikkerhed og skøn i forbindelse med fastsættelsen af værdien.

Det er ledelsens opfattelse, at dagsværdien af selskabets investeringsejendomme er retvisende og forsvarlig ud fra den valgte strategi.

Vi henviser til note 2.

### Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat udgør for 2022 et overskud på kr. 24.052.790 mod et overskud på kr. 22.312.220 sidste år, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 83.478.156.

Selskabets investeringsejendomme er værdiansat til et gennemsnitligt afkast på 5,00% for etape 1-3. Selskabet har yderligere påbegyndt etaperne 4-10, hvoraf etape 4-5 forventes færdig i 2023, og resten i 2024.

## LEDELSESBERETNING

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

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



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for Lunden ApS for 2022 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

Selskabet har valgt at ændre regnskabspraksis for indregning af grunde og bygninger til indregning som investeringsejendomme til dagsværdi. Ejendommene blev tidligere indregnet som materielle anlægsaktiver til kostpris med fradrag af afskrivninger.

Årsagen til praksisændringen er, at selskabets hovedaktivitet er investering i ejendomme med henblik på at opnå et løbende afkast heraf. Anvendelsen af reglerne for måling af investeringsejendomme til dagsværdi giver dermed et bedre retvisende billede af virksomhedens aktiver og forpligtelser, egenkapital, finansielle stilling, resultat og pengestrømme, hvorfor anvendt regnskabspraksis er ændret i overensstemmelse hermed.

Sammenligningstal for 2021 er tilpasset i overensstemmelse med ændring i anvendt regnskabspraksis for ejendommene.

Ledelsen har vurderet, at værdireguleringen af selskabets ejendomme vedrører 2022, 2021 og 2020, og at den fordeles med 28.674.521 kr. i 2022, 28.674.521 kr. i 2021 og 52.100.000 i 2020 og tidligere år. Fordelingen er baseret på skøn og tager højde for den udvikling der har været på ejendommene, hvor de første faser er færdiggjort og udlejet i sidste del af 2022.

Ændringen har medført, at balancesummen pr. 31. december 2022 øges med 109.449.042 kr. og at egenkapitalen pr. 31. december 2022 øges med 85.370.253 kr. Årets resultat for 2022 er påvirket med 28.674.521 kr. før skat og 22.366.126 kr. efter skat. Ændringen har påvirket udskudt skat med 6.308.395 kr. Ændringen har ikke påvirket aktuel skat.

Ændringen har medført, balancesummen pr. 31. december 2021 øges med 81.874.521 kr. og at egenkapitalen pr. 31. december 2021 øges med 63.862.126 kr. Årets resultat for 2021 er positivt påvirket med 28.674.521 kr. før skat og 22.366.126 kr. efter skat. Forskydning i udskudt skat i 2021 udgør en udgift på 6.308.395 kr. Ændringen har ikke påvirket aktuel skat.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år. Årsregnskabet aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle 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.

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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttfortjeneste.

#### Bruttfortjeneste

Bruttfortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, investeringsejendommenes driftsomkostninger, andre driftsindtægter samt andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter. Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning valgt IAS 11/IAS 18.

#### Investeringsejendommenes driftsomkostninger

Investeringsejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

#### Skat af årets resultat

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 posteringer direkte på egenkapitalen.

Virksomheden og de danske datterselskaber er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### BALANCEN

#### **Materielle anlægsaktiver**

Investerings ejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

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

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra en afkastbaseret model for ejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Dagsværdien beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Dagsværdien beregnes ud fra det ordinære driftsresultat som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens diskonteringsfaktor med tillæg af deposita og forudbetalt leje.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender valgt IAS 39.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

#### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter på bankkonti samt kontante beholdninger.

#### **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 efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskattingsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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

### Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, der maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

#### Niveau 1:

Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerede marked.

#### Niveau 2:

Værdien opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

#### Niveau 3:

Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder, og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

**RESULTATOPGØRELSE**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022**

	2022	2021
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<b>2.261.159</b>	<b>-391.185</b>
1 Personalemkostninger .....	-96.664	0
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b> .....	<b>2.164.495</b>	<b>-391.185</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....	28.674.521	28.674.521
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>30.839.016</b>	<b>28.283.336</b>
Andre finansielle omkostninger .....	-2.104	-1.486
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>30.836.912</b>	<b>28.281.850</b>
Skat af årets resultat .....	-6.784.122	-5.969.630
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>24.052.790</b>	<b>22.312.220</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat .....	24.052.790	22.312.220
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>24.052.790</b>	<b>22.312.220</b>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022**  
**AKTIVER**

	2022	2021
2 Investeringsejendomme.....	319.017.748	184.700.584
	<hr/>	<hr/>
<b>Materielle anlægsaktiver .....</b>	<b>319.017.748</b>	<b>184.700.584</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>ANLÆGSAKTIVER .....</b>	<b>319.017.748</b>	<b>184.700.584</b>
	<hr/>	<hr/>
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag.....	639.413	0
Andre tilgodehavender .....	283.955	0
Periodeafgrænsningsposter.....	9.643	0
	<hr/>	<hr/>
<b>Tilgodehavender .....</b>	<b>933.011</b>	<b>0</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>Likvide beholdninger .....</b>	<b>281.755</b>	<b>268.759</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>	<b>1.214.766</b>	<b>268.759</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>AKTIVER .....</b>	<b>320.232.514</b>	<b>184.969.343</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022**  
**PASSIVER**

	2022	2021
Virksomhedskapital.....	125.000	125.000
Overført resultat .....	83.353.156	59.300.366
<b>EGENKAPITAL .....</b>	<b>83.478.156</b>	<b>59.425.366</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	25.544.715	17.305.614
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER .....</b>	<b>25.544.715</b>	<b>17.305.614</b>
Kreditinstitutter .....	73.480.361	33.968.457
Deposita.....	2.351.300	464.200
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	124.963.660	68.775.889
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>200.795.321</b>	<b>103.208.546</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	9.924.705	4.790.617
Anden gæld .....	489.617	239.200
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>10.414.322</b>	<b>5.029.817</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER .....</b>	<b>211.209.643</b>	<b>108.238.363</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>320.232.514</b>	<b>184.969.343</b>
4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	2022	2021
Virksomhedskapital primo .....	125.000	125.000
<b>Virksomhedskapital ultimo .....</b>	<b>125.000</b>	<b>125.000</b>
Overført resultat, primo.....	59.300.366	-3.649.854
Effekt af ændring af anvendt regnskabspraksis primo .....	0	40.638.000
Overført resultat primo efter korrektion.....	59.300.366	36.988.146
Årets resultat .....	24.052.790	22.312.220
<b>Overført resultat ultimo.....</b>	<b>83.353.156</b>	<b>59.300.366</b>
<b>EGENKAPITAL .....</b>	<b>83.478.156</b>	<b>59.425.366</b>
<b>Forslag til resultatdisponering .....</b>	<b>24.052.790</b>	<b>22.312.220</b>



## NOTER

	2022	2021
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Antal personer beskæftiget.....	1	0
Lønninger .....	96.380	0
Andre omkostninger til social sikring .....	284	0
	<hr/>	<hr/>
	<b>96.664</b>	<b>0</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

## NOTER

	Investeringsejendomme
<b>2 Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris, primo.....	102.826.063
Tilgang i årets løb.....	105.642.643
	<hr/>
Kostpris 31. december 2022.....	208.468.706
	<hr/>
Opskrivninger, primo .....	81.874.521
Årets opskrivninger .....	28.674.521
	<hr/>
Opskrivninger 31. december 2022 .....	110.549.042
	<hr/>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022 .....</b>	<b><u>319.017.748</u></b>

### Investeringsejendomme

Virksomheden foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

### Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model. Byggeretter og igangværende byggeri værdiansættes til dagsværdi baseret på dagsværdien af byggeretterne og kostprisen for byggeriet.

### Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Selskabets ejendomme omfatter dels færdigopførte boligejendomme (etape 1-3) i en rækkehusbebyggelse i Odense NØ som er værdiansat til et afkastkrav på 5% og dels grund og igangværende byggeri på de efterfølgende etaper 4-10. Hele årets værdiregulering vedr. den færdiggjorte ejendom (Etape 1-3).

De færdigopførte etaper er værdiansat under hensyntagen til, at udlejningen er under indfasning og at der vil være forhøjet tomgang i 2023 og 2024 mens der forventes lav tomgang på sigt.

Værdiansættelsen på sammenlagt 189.000 t.kr. svarer til 18.676 kr. pr. kvm. Afkastgraden er fastsat under hensyntagen til forventet inflation.

Grunde og igangværende byggeri er henset til usikkerheden i relation til færdiggørelsen, herunder byggeomkostninger, tidsmæssig udstrækning og udlejning/tomgang værdiansat til ca. 2.000 kr. pr. kvm byggeret med tillæg af kostprisen for det igangværende byggeri.

Usikkerheden i relation til værdiansættelsen af byggeretter og igangværende byggerier vurderes højere end sædvanlig.

Værdiansættelsen af ejendommene er foretaget på baggrund af dagsværdiniveau 3.

### Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene for etape 1-3 udgør 189.000 t.kr. pr. 31. december 2022.

Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5%-point vil dagsværdien falde med 17.700 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5%-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 21.500 t.kr.

## NOTER

			Investeringsejendomme
	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Restgæld efter 5 år
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Kreditinstitutter .....	33.968.457	73.480.361	0
Deposita.....	464.200	2.351.300	0
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	68.775.888	124.963.660	0
	<u>103.208.545</u>	<u>200.795.321</u>	<u>0</u>

#### 4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Garantiforpligtelser:	Ingen
Kautionsforpligtelser:	Ingen
Huslejeforpligtelser:	Ingen
Leasingforpligtelser:	Ingen

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen. Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen. Der henvises til moderselskabet Cfisher Holding ApS, CVR-nr. 32 56 73 47, for oplysning om størrelsen af hæftelsen.

#### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut t.kr. 73.480 er der givet pant i ejerpantebrev på t.kr. 75.000.

# 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."

## Christian Fischer

### Client Signer

På vegne af: Cfisher Group

Serienummer: 11f75a26-184f-48f7-85b5-ee823a63c298

IP: 87.61.xxx.xxx

2023-06-27 10:38:19 UTC



## Morten Schougaard Soerensen

### EY Signer

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:40820229

IP: 83.94.xxx.xxx

2023-06-27 10:54:52 UTC



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](mailto: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>