

# Itzehoe Ejendomme 2006 ApS

c/o Frederik Bruhn-Petersen  
Gruts Allé 6  
2900 Hellerup  
CVR-nr. 29 69 76 04

**Årsrapport for 2022**  
(17. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 16. juni 2023

---

Frederik Bruhn-Petersen  
dirigent

Fulbyvej 15  
4180 Sorø  
5786 0250

Agrovej 1  
4800 Nykøbing  
7027 9000

[www.vkst-revision.dk](http://www.vkst-revision.dk)

# Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	5
Balance 31. december	6
Egenkapitalopgørelse	8
Anvendt regnskabspraksis	9
Noter	9

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Itzehoe Ejendomme 2006 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 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 16. juni 2023

### **Direktion**

Advokat Frederik Bruhn-  
Petersen

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejeren i Itzehoe Ejendomme 2006 ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for Itzehoe Ejendomme 2006 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og 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 virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Sorø, den 16. juni 2023

VKST Revision  
Godkendt revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 34 35 19 61

Sten Dalsten  
registreret revisor  
MNE-nr. mne15658

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Itzehoe Ejendomme 2006 ApS  
c/o Frederik Bruhn-Petersen  
Gruts Allé 6  
2900 Hellerup

CVR-nr.: 29 69 76 04

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022

Stiftet: 2. august 2006

Regnskabsår: 17. regnskabsår

Hjemsted: Hellerup

### Direktion

Advokat Frederik Bruhn-Petersen

### Revisor

VKST Revision  
Godkendt revisionsaktieselskab  
Fulbyvej 15  
4180 Sorø

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet er at eje og udleje ejendomme beliggende i Itzehoe i Tyskland.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets ordinære drift er realiseret som forventet.

Regulering af ejendomme til dagsværdi udgør en indtægt på EUR 232.000.

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på EUR 343.969, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på EUR 2.276.360.

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

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2022</u> EUR	<u>2021</u> EUR
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>171.942</b>	<b>63.046</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>232.000</u>	<u>315.000</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>403.942</b>	<b>378.046</b>
Finansielle omkostninger	2	<u>-23.259</u>	<u>-25.901</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>380.683</b>	<b>352.145</b>
Skat af årets resultat		<u>-36.714</u>	<u>-49.849</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>343.969</u></b>	<b><u>302.296</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>343.969</u>	<u>302.296</u>
		<b><u>343.969</u></b>	<b><u>302.296</u></b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2022</u> EUR	<u>2021</u> EUR
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		4.430.000	4.198.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<u>4.430.000</u>	<u>4.198.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>4.430.000</u>	<u>4.198.000</u>
Andre tilgodehavender		18.291	4.842
<b>Tilgodehavender</b>		<u>18.291</u>	<u>4.842</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>82.945</u>	<u>91.038</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>101.236</u>	<u>95.880</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u>4.531.236</u></u>	<u><u>4.293.880</u></u>



## Balance 31. december

	Note	2022 EUR	2021 EUR
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		16.765	16.765
Overført resultat		2.259.595	1.915.626
<b>Egenkapital</b>		<b>2.276.360</b>	<b>1.932.391</b>
Hensættelse til udskudt skat		330.986	294.272
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>330.986</b>	<b>294.272</b>
Andre kreditinstitutter		1.627.666	1.758.882
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>1.627.666</b>	<b>1.758.882</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	131.216	128.543
Leverandører af varer og tjenesteydelser		65.759	54.395
Gæld til tilknyttede virksomheder		99.249	125.397
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>296.224</b>	<b>308.335</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.923.890</b>	<b>2.067.217</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>4.531.236</b>	<b>4.293.880</b>
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2022	16.765	1.915.626	1.932.391
Årets resultat	0	343.969	343.969
<b>Egenkapital 31. december 2022</b>	<b><u>16.765</u></b>	<b><u>2.259.595</u></b>	<b><u>2.276.360</u></b>

## Noter

### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Itzehoe Ejendomme 2006 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 EUR. Beløb i DKK er omregnet til balancedagens valutakurs, hvor EUR 100 er lig med DKK 743,65.

### 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 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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket ejendommens driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

# Noter

## 1 Anvendt regnskabspraksis

### Nettoomsætning

Lejeindtægter, der indregnes i resultatopgørelsen, indeholder alene indtægter ved udlejning af selskabets investeringsejendomme.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i omsætningen.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Ejendomsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter skatter og afgifter samt forsikringer, reparation og løbende vedligeholdelse samt større vedligeholdelsesarbejder.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta mv.

### 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.

Selskabets eneste aktivitet er at eje og drive investeringsejendomme beliggende i Itzehoe, Tyskland. Selskabet er dermed underlagt tyske skatteregler. International sambeskatning er fravalgt.

## Noter

### 1 Anvendt regnskabspraksis

#### Balancen

##### *Investeringsjendomme*

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

Investeringsjendomme 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 anvendelse 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 og tomgangsleje mv.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsf forhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommenes 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 ejendommenes administration - er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommenes drift.

##### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

##### **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 opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til net-torealiseringsværdi.

## Noter

### 1 Anvendt regnskabspraksis

#### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

#### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutainstrumenter anvendes til sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes urealiserede værdireguleringer direkte på egenkapitalen i dagsværdireserven.

## Noter

	<u>2022</u> EUR	<u>2021</u> EUR
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	1.045	1.627
Andre finansielle omkostninger	<u>22.214</u>	<u>24.274</u>
	<u><b>23.259</b></u>	<u><b>25.901</b></u>
<b>3 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2022		<u>2.338.463</u>
Kostpris 31. december 2022		<u>2.338.463</u>
Værdireguleringer 1. januar 2022		1.859.537
Årets værdireguleringer		<u>232.000</u>
Værdireguleringer 31. december 2022		<u>2.091.537</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>		<u><b>4.430.000</b></u>

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme består af 2 ejendomme udlejet til beboelse beliggende i Itzehoe, Tyskland, som blev anskaffet i 2006. Ejendommene værdiansættes årligt ud fra normalindtjeningsbaseret model på basis af den forventede fremtidige normalindtjening.

Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til tidligere år.

Afkastkravet er på 5,56 % af den årlige leje.

## Noter

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2022	Gæld 31. december 2022	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Andre kreditinstitutter	<u>1.887.425</u>	<u>1.758.882</u>	<u>131.216</u>	<u>1.199.771</u>
	<u><b>1.887.425</b></u>	<u><b>1.758.882</b></u>	<u><b>131.216</b></u>	<u><b>1.199.771</b></u>

### 5 Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Af de likvide beholdninger udgør lejernes deponeringskonti EUR 46.403.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter er der stillet sikkerhed i selskabets ejendomme i form af ejerpantebreve på i alt EUR 2.400.000.