



CHRISTENSEN  
KJÆRULFF

PERSONLIGT ENGAGEMENT

STATSAUTORISERET  
REVISIONSAKTIESELSKAB

CVR: 15 91 56 41

TLF: 33 30 15 15

ØSTBANEGADE 123  
2100 KØBENHAVN Ø

E-MAIL: CK@CK.DK  
WEB: WWW.CK.DK

# Ejendomsdrift DK 3 ApS

Østergade 1, 1., 1100 København K

CVR-nr. 29 78 12 22

## Årsrapport

1. januar - 31. december 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 19. juli 2024.

---

Niels Henrik Nissen  
Dirigent



## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023</b>	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14



## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Ejendomsdrift DK 3 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 19. juli 2024

### Direktion

Niels Henrik Nissen  
Direktør



## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### Til kapitalejerne i Ejendomsdrift DK 3 ApS

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsdrift DK 3 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift**

Vi gør opmærksom på, at der er væsentlig usikkerhed, forbundet med selskabets mulighed for at fortsætte driften. Vi henviser til note 1 i regnskabet for yderligere beskrivelse heraf.

Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

#### **Fremhævelse af forhold i regnskabet**

Vi henleder opmærksomheden på omtalen i note 2, hvor ledelsen redegør for værdien af mellemregning med dets ultimative moderselskab og de betingelser, der skal opfyldes for at posten kan anses for at være kurs pari værd.

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med vurderingen, og den faktiske værdi kan derfor variere væsentligt fra det bogførte beløb. Vi er enige i beskrivelsen i note 2.

Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

Vi henleder opmærksomheden på omtalen i note 2, hvor ledelsen redegør for værdien af investeringsejendom.

Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.



## **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

---

### **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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### **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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.



## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

---

København, den 19. juli 2024

**Christensen Kjarulff**  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 91 56 41

**René Jakobsen**  
statsautoriseret revisor  
mne10023



## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Ejendomsdrift DK 3 ApS Østergade 1, 1. 1100 København K
	CVR-nr.: 29 78 12 22
	Stiftet: 29. august 2006
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Niels Henrik Nissen, Direktør
<b>Revision</b>	Christensen Kjærulff Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Østbanegade 123 2100 København Ø
<b>Modervirksomhed</b>	REAL UDVIKLING ApS CVR-nr. 30902882



## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af udvikling af ejendomme og ejendomsdrift samt anden virksomhed, der står i forbindelse hermed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 138 t.kr. mod 97 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -401 t.kr. mod -951 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for forventet.

### *Kapitalberedskab*

Ledelsen er bekendt med, at selskabet har tabt hele sin selskabskapital og er omfattet af bestemmelserne i selskabsloven om kapitaltab. Det forventes at egenkapitalen kan reetableres gennem positiv drift samt evt. koncerntilskud. Selskabets løbende drift finansieres af ejer, som har tilkendegivet at ville stille lån og likviditet til rådighed for selskabet, så driften kan fortsætte.





## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	2023 kr.	2022 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>138.181</b>	<b>97.107</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	0
<b>Driftsresultat</b>	<b>138.181</b>	<b>97.107</b>
Andre finansielle indtægter	16.849	15.921
3 Øvrige finansielle omkostninger	-555.740	-1.072.771
<b>Resultat før skat</b>	<b>-400.710</b>	<b>-959.743</b>
Skat af årets resultat	0	8.393
<b>Årets resultat</b>	<b>-400.710</b>	<b>-951.350</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Disponeret fra overført resultat	-400.710	-951.350
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-400.710</b>	<b>-951.350</b>



## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		2023	2022
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
4	Investeringsejendomme	<u>6.917.532</u>	<u>6.898.782</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>6.917.532</u>	<u>6.898.782</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>6.917.532</u></b>	<b><u>6.898.782</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	<u>220.382</u>	<u>692.068</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>220.382</u>	<u>692.068</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>220.382</u></b>	<b><u>692.068</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>7.137.914</u></b>	<b><u>7.590.850</u></b>



## Balance 31. december

---

<b>Passiver</b>	2023	2022
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Reserve for opskrivninger	4.128.640	3.928.640
Overført resultat	-5.477.600	-4.876.890
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>-1.223.960</u></b>	<b><u>-823.250</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Deposita	48.000	88.500
Gæld til tilknyttede virksomheder	84.941	1.106.023
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>132.941</u>	<u>1.194.523</u>
Modtagne forudbetalinger fra kunder	48.000	88.500
Leverandører af varer og tjenesteydelser	69.597	58.688
Anden gæld	8.111.336	7.072.389
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>8.228.933</u>	<u>7.219.577</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>8.361.874</u></b>	<b><u>8.414.100</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>7.137.914</u></b>	<b><u>7.590.850</u></b>

- 1 Usikkerhed om going concern
- 2 Usikkerhed ved indregning eller måling
- 6 Oplysninger om dagsværdi
- 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 7 Eventualposter



## Egenkapitalopgørelse

---

	<b>Virksomhedskapital kr.</b>	<b>Reserve for opskrivninger kr.</b>	<b>Overført resultat kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital 1. januar 2022	125.000	3.928.640	-3.925.540	128.100
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	-951.350	-951.350
Egenkapital 1. januar 2023	125.000	3.928.640	-4.876.890	-823.250
Regulering til primo	0	200.000	0	200.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	-400.710	-400.710
Årets opskrivning	0	0	0	0
Regulering til primo	0	0	-200.000	-200.000
	<b>125.000</b>	<b>4.128.640</b>	<b>-5.477.600</b>	<b>-1.223.960</b>



## Noter

---

### 1. Usikkerhed om going concern

Selskabet er underlagt kapitaltabsreglerne i selskabslovens § 119, idet selskabet pr. 31. december 2023 har mistet hele egenkapitalen. Selskabet er afhængig af refinansiering fra eksternt part, hvor der alene foreligger en aftale til 31/12-2024.

På selskabets generalforsamling skal der redegøres for kapitalselskabets økonomiske stilling og om fornødent stilles forslag om foranstaltninger, der bør træffes, herunder om kapitalselskabets opløsning. På trods af ovenstående vurderes det, at selskabet fortsat vil udøve virksomhed under forudsætning om virksomhedens fortsatte drift.

### 2. Usikkerhed ved indregning eller måling

Tilgodehavende på t.kr. 171 hos det ultimative moderselskab er optaget til kurs pari.

Egenkapitalen i det ultimative moderselskab, hvor der er et tilgodehavende på t.kr. 171 er negativ med 8,5 mio. kr.

I det ultimative moderselskab foreligger der aftale om honorarvederlag for ydelser til eksterne kunder. Værdien heraf afhænger af realisation af disse. Det er ledelsens forventning, at der i forbindelse med afregning heraf vil kunne ske reetablering af egenkapitalen.

Værdiansættelsen er investeringsejendomme på 6,9 mio. kr. er forbundet med usikkerhed. Det er ledelsens opfattelse, at aktivet svarer til bogført værdi, men at værdien er afhængig af lokalplaner, finanseringsforhold m.m.

### 3. Øvrige finansielle omkostninger

	2023 kr.	2022 kr.
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	0	29.902
Andre finansielle omkostninger	555.740	1.042.869
	<u>555.740</u>	<u>1.072.771</u>



## Noter

---

	31/12 2023 kr.	31/12 2022 kr.
<b>4. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2023	2.770.142	2.471.360
Tilgang i årets løb	18.750	298.782
<b>Kostpris 31. december 2023</b>	<b>2.788.892</b>	<b>2.770.142</b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2023	4.128.640	4.128.640
Årets regulering til dagsværdi	0	0
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2023</b>	<b>4.128.640</b>	<b>4.128.640</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b>6.917.532</b>	<b>6.898.782</b>

### Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 6.917 t.kr. pr. 31. december 2023. 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 pr. ejendom vil dagsværdien falde med 740 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 944 t.kr.

### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har deponeret pantebreve på i alt 6.550 t.kr til sikkerhed for gæld. Pantebrevene giver pant i ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør 6.917 t.kr.

### 6. Oplysninger om dagsværdi

	<b>Investerings- ejendomme kr.</b>
Dagsværdi 31. december 2023	6.917.532
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	0



### 7. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Real Udvikling ApS, CVR-nr. 30902882, som er administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

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



## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ejendomsdrift DK 3 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.

### Generelt om indregning og måling

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

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

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusivt moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

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 administration.

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.





## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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 indeholder renter samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### 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.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. 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 investeringsejendomme”.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets og koncernens kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonterings-sats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### **Egenkapital**

#### **Reserve for opskrivninger**

Under reserve for opskrivninger indregnes opskrivninger på grunde og bygninger med fradrag af udskudt skat. Reserven reduceres, når opskrevne bygninger reduceres i værdi som følge af afskrivninger. Reduktionen udgør forskellen mellem afskrivning på grundlag af bygningernes omvurderede regnskabsmæssige værdi og afskrivning på grundlag af bygningernes oprindelige kostpris.

Reserven opløses helt eller delvis ved salg af grunde og bygninger og formindskes ved nedskrivning af grunde og bygninger.

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Niels Henrik Nissen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Niels Henrik Nissen

Direktør

ID: 87c2af9f-a57c-4632-bd08-05a192dddd3a

Tidspunkt for underskrift: 20-07-2024 kl.: 17:17:32

Underskrevet med MitID



## René Jakobsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Rene Flemming Mina Jakobsen

Revisor

På vegne af Christensen Kjørulff Statsautoriseret Revisions...

ID: 96491ea7-91ec-4f60-a153-d8af327d87b0

Tidspunkt for underskrift: 20-07-2024 kl.: 20:53:08

Underskrevet med MitID



## Niels Henrik Nissen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Niels Henrik Nissen

Dirigent

ID: 87c2af9f-a57c-4632-bd08-05a192dddd3a

Tidspunkt for underskrift: 20-07-2024 kl.: 21:20:05

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 38739ezYZK251957547

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).