

ÅRSRAPPORT

1. januar - 31. december 2022

NEW-COAT EJENDOMME APS

**Finlandsgade 15 3. th
2300 København S**

**CVR-nr. 31 76 24 80
15. regnskabsår**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling

15. juli 2023

Peter Kjær
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

| | Side |
|---|-------------|
| Selskabsoplysninger | 1 |
| Ledelsespåtegning | 2 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 3-5 |
| Ledelsesberetning | 6 |
| Anvendt regnskabspraksis | 7-9 |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022 | 10 |
| Balance pr. 31. december 2022 | 11-12 |
| Noter | 13 |

Selskabet:

New-Coat Ejendomme ApS
Finlandsgade 15 3. th
2300 København S

Direktion:

Peter Kjær

Advokat:

Knop & Co Advokater
Pilestræde 45, 5. sal
1112 København K

Revision:

Lægård Revision
Statsautoriseret revisionsfirma
Østbanegade 123
2100 København Ø

Modervirksomhed:

New-Coat Holding ApS
CVR-nr. 27 51 37 27

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2022 for New-Coat Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet. Samtidig er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Det indstilles til den ordinære generalforsamling, at årsregnskabet for 2023 ikke skal revideres. Direktionen anser betingelserne for at unklade revision for opfyldt.

København S, den 15. juli 2023.

Direktionen:

Peter Kjær

Til kapitalejerne i New-Coat Ejendomme ApS.**Konklusion:**

Vi har revideret årsregnskabet for New-Coat Ejendomme ApS for regnskabsåret 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 regnskabsåret 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”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA’s Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores 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:

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, 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.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet, fortsat:

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.

København, den 15. juli 2023.
Lægård Revision, CVR-nr. 18 43 70 82
Statsautoriseret revisionsfirma

Kurt Lægård
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne15013

Væsentligste aktiviteter:

New-Coat Ejendomme ApS' væsentligste aktivitet er at eje fast ejendom til udlejning.

Årsregnskabet for New-Coat Ejendomme ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

De væsentligste områder af den anvendte regnskabspraksis, der er uændret i forhold til sidste år, er omtalt nedenfor.

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 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.

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.

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

RESULTATOPGØRELSEN:

Bruttofortjeneste og -tab:

Bruttofortjeneste og -tab indeholder nettoomsætning fratrukket direkte og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning:

Nettoomsætningen omfatter årets opkrævede husleje med fradrag af huslejenedsættelser.

Direkte omkostninger:

Direkte omkostninger omfatter omkostninger der afholdes for at opnå årets omsætning, samt omkostninger til administration.

Andre eksterne omkostninger:

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Andre driftsindtægter/-omkostninger:

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens væsentligste aktivitet, herunder avance og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster:

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

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.

AKTIVER:**Tilgodehavender:**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

PASSIVER:**Skyldig skat 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 alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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 indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

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, således at forskellen mellem provenuet 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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

| <u>Note</u> | <u>2022</u> | <u>2021</u> |
|---------------------------------|-------------|----------------|
| BRUTTOFORTJENESTE | -7.327 | 225.035 |
| 1 Finansielle indtægter | 11.360 | 0 |
| 2 Finansielle omkostninger | -3.627 | -18.656 |
| RESULTAT FØR SKAT | 406 | 206.378 |
| Skat af årets resultat | -218 | -86.307 |
| <u>ÅRETS RESULTAT</u> | <u>187</u> | <u>120.072</u> |
| FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING | | |
| Udbytte for regnskabsåret | 0 | 343.000 |
| Overført overskud | 187 | -222.928 |
| <u>DISPONERET I ALT</u> | <u>187</u> | <u>120.072</u> |

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022
AKTIVER

11

| <u>Note</u> | <u>31/12 2022</u> | <u>31/12 2021</u> |
|--|-------------------|-------------------|
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | <u>133.871</u> | <u>579.858</u> |
| FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER | <u>133.871</u> | <u>579.858</u> |
| | | |
| <u>ANLÆGSAKTIVER</u> | <u>133.871</u> | <u>579.858</u> |
| | | |
| Andre tilgodehavender | <u>5.227</u> | <u>22.276</u> |
| TILGODEHAVENDER | <u>5.227</u> | <u>22.276</u> |
| | | |
| LIKVIDE BEHOLDNINGER | <u>0</u> | <u>620</u> |
| | | |
| <u>OMSÆTNINGSAKTIVER</u> | <u>5.227</u> | <u>22.896</u> |
| | | |
| <u>AKTIVER I ALT</u> | <u>139.098</u> | <u>602.754</u> |

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022
PASSIVER

12

| <u>Note</u> | <u>31/12 2022</u> | <u>31/12 2021</u> |
|--|-------------------|-------------------|
| Virksomhedskapital | 125.000 | 125.000 |
| Overført overskud | -43.612 | -43.799 |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret | 0 | 343.000 |
| EGENKAPITAL | 81.388 | 424.201 |
| | | |
| 3 Gæld til tilknyttede virksomheder | 0 | 38.925 |
| LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER | 0 | 38.925 |
| | | |
| 4 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 0 | 0 |
| Pengeinstitutter | 2 | 0 |
| Selskabsskat | 218 | 62.787 |
| Anden gæld | 57.489 | 76.841 |
| KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER | 57.710 | 139.628 |
| | | |
| GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT | 57.710 | 178.553 |
| | | |
| PASSIVER I ALT | 139.098 | 602.754 |

4 Eventualaktiver og eventualforpligtelser

| 1 | Finansielle indtægter | 2022 | 2021 |
|---|--|---------------|----------|
| | Renteindtægter, tilknyttede virksomheder | 11.360 | 0 |
| | I ALT | 11.360 | 0 |

| 2 | Finansielle omkostninger | 2022 | 2021 |
|---|---|--------------|---------------|
| | Renteomkostninger, tilknyttede virksomheder | 750 | 13.620 |
| | Diverse finansielle omkostninger | 2.877 | 5.037 |
| | I ALT | 3.627 | 18.656 |

| 3 | Gæld til tilknyttede virksomheder, langfristet | 2022 | 2021 |
|---|--|------|------|
| | Gæld, der forfalder til betaling det kommende regnskabsår | 0 | 0 |
| | Gæld, der forfalder til betaling mere end 5 år efter balancedagen | 0 | 0 |

4 Eventualaktiver og eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk for selskabsskatten af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat. Den samlede skyldige selskabsskat fremgår af årsrapporten for New-Coat Holding ApS, CVR-nr. 27 51 37 27, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomsten og kildeskat m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

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."

Peter Kjær

Direktør og dirigent

Serienummer: 917d48ba-441a-43f3-a10f-30cba7c41d02

IP: 89.221.xxx.xxx

2023-07-16 07:06:07 UTC



Kurt Lægård

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:18437082-RID:1060001072948

IP: 91.133.xxx.xxx

2023-07-16 08:19:52 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>. 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>