

**ÅRSRAPPORT**

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

**EJENDOMSSELSKABET KÆRVEJ APS**

**Kokkedal Industripark 28**

**2980 Kokkedal**

**CVR-nr. 31 77 37 33**

Godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling,  
den 23/1 2023

---

Bo Sejr Johansen  
Dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Ledelsesberetning mv.</b>	
Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4-6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7-11
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022	12
Balance pr. 31. december 2022	13-14
Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2022	15
Noter	16-18

**Selskab**

Ejendomsselskabet Kærvej ApS  
Kokkedal Industripark 28  
2980 Kokkedal

CVR-nr. 31 77 37 33

15. regnskabsår

Hjemsted: Fredensborg

**Direktion**

Bo Sejr Johansen

**Revision**

**inforevision**  
statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Buddingevej 312  
2860 Søborg  
CVR-nr. 19263096

Jesper Tranegaard Berril Andersen, statsautoriseret revisor

**Væsentligste aktiviteter**

Ejendomsselskabet Kærvej ApS' hovedaktivitet har i lighed med tidligere år været udlejning af selskabets ejendom.

**Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke indtrådt betydningsfulde begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som kan have indflydelse på bedømmelsen af selskabets finansielle stilling pr. 31. december 2022.

**Den forventede udvikling**

Der forventes et positivt resultat på niveau med årets resultat i næste regnskabsår.

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2022 for Ejendomsselskabet Kærvej 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 regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kokkedal, den 23. januar 2023

#### I direktionen

---

Bo Sejr Johansen  
Direktør

## Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Kærvej ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Kærvej ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. 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 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 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 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.

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 væsentlig 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.

Søborg, den 23. januar 2023

**inforevision**

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
(CVR-nr. 19263096)

Jesper Tranegaard Berril Andersen  
statsautoriseret revisor  
mne35841



Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med dansk regnskabslovgivning samt almindeligt anerkendt regnskabspraksis.

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

## GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægterne 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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

**VALUTAOMREGNING**

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs. Hvis valuta-positioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender og gæld i fremmed valuta er indregnet til balancedagens kurs.

Realiserede og urealiserede valutakursfortjenester og -tab er indregnet i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

**RESULTATOPGØRELSEN**

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

**Bruttofortjeneste**

Selskabet har foretaget et sammendrag af posterne "nettoomsætning" og "eksterne omkostninger".

**Nettoomsætning**

Som indtægtskriterium anvendes faktureringskriteriet, således at nettoomsætningen omfatter årets fakturerede omsætning.

**Eksterne omkostninger**

Eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger.

**Andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, amortisering af gæld til realkreditinstituttersamt rentetillæg og rentegodtgørelse under acontoskatteordningen.

**Skat af årets resultat og selskabsskat**

Skat af årets resultat udgør 22% af det regnskabsmæssige resultat korrigeret for ikke indkomstskattepligtige og ikke fradragsberettigede poster.

Skat af årets resultat er sammensat af den forventede skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for årets forskydning i udskudt skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændring i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernselskaber med BSJ Holding ApS som administrativselskab. Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles mellem koncernselskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster efter selskabsskatteovens regler om fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud.

Selskabsskat, vedrørende regnskabsåret, som ikke er afregnet på balancedagen, klassificeres som selskabsskat under enten tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede selskaber, som ikke er afregnet på balancedagen, klassificeres som sambeskatningsbidrag under enten tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Selskabet er omfattet af acontoskatteordningen. Rentegodtgørelse og rentetillæg er indregnet under finansielle indtægter og omkostninger.

**BALANCEN**

Balancen er opstillet i kontoform.

**AKTIVER****Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er væsentlig forskellig.

Grunde og bygninger omvurderes hvert tredje år til dagsværdi på grundlag af ekstern vurdering.

Opskrivninger og tilbageførsel heraf med fradrag af udskudt skat indregnes direkte på egenkapitalen.

Afskrivninger påbegyndes, når aktiverne er klar til ibrugtagning. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende forventninger til brugstid og restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Grunde og bygninger	30 år	100%

Småaktiver med en levetid under et år er omkostningsført i resultatopgørelsen under eksterne omkostninger.

**Tilgodehavender**

Når salgsværdien på de enkelte igangværende arbejder ikke kan opgøres pålideligt, måles salgsværdien til de medgåede omkostninger eller til nettorealiseringsværdien, såfremt denne er lavere.

## PASSIVER

### Egenkapital

Ledelsens forslag til udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### Hensættelser til udskudt skat

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode. Der er hensat til udskudt skat med 22% af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser og under hensyntagen til henholdsvis den planlagte anvendelse af aktivet og afvikling af forpligtelsen. Skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud indgår i opgørelsen af den udskudte skat, såfremt det er sandsynligt, at underskuddene kan udnyttes.

Udskudte skatteaktiver måles til nettorealisationsværdi, hvorved de indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med i en overskuelig fremtid, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Udskudte skatteaktiver som ikke forventes udnyttet inden for en kortere årrække, er noteoplyst under eventualaktiver.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger og andre omkostninger direkte foranlediget af lånefremskaffelsen. I de efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliseret værdi ved anvendelse af den effektive rente, så 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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
BRUTTOFORTJENESTE	151.904	162.661
1 Andre finansielle indtægter	61.962	58.389
2 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-14.581</u>	<u>-9.445</u>
RESULTAT FØR SKAT	199.285	211.605
3 Skat af årets resultat	<u>-43.843</u>	<u>-46.553</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>155.442</u></u>	<u><u>165.052</u></u>

**RESULTATDISPONERING**

Årets resultat foreslås disponeret således:

Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført resultat	<u>155.442</u>	<u>165.052</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>155.442</u></u>	<u><u>165.052</u></u>

<u>Note</u>	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
4,5,8 Grunde og bygninger	<u>3.150.000</u>	<u>3.150.000</u>
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER	<u>3.150.000</u>	<u>3.150.000</u>
ANLÆGSAKTIVER	<u>3.150.000</u>	<u>3.150.000</u>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	<u>1.586.313</u>	<u>1.487.765</u>
TILGODEHAVENDER	<u>1.586.313</u>	<u>1.487.765</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER	<u>466</u>	<u>471</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>1.586.779</u>	<u>1.488.236</u>
AKTIVER I ALT	<u><u>4.736.779</u></u>	<u><u>4.638.236</u></u>

<u>Note</u>	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning	975.000	975.000
Overført resultat	3.183.989	3.028.547
Forslag til udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>EGENKAPITAL</b>	<b><u>4.283.989</u></b>	<b><u>4.128.547</u></b>
3 Hensættelse til udskudt skat	<u>360.532</u>	<u>363.225</u>
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>	<b><u>360.532</u></b>	<b><u>363.225</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter	<u>0</u>	<u>27.231</u>
6 <b>LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>27.231</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	39.472	65.017
3 Skyldigt sambeskatningsbidrag	46.536	47.968
Anden gæld	<u>6.250</u>	<u>6.250</u>
<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	<b><u>92.258</u></b>	<b><u>119.234</u></b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	<b><u>92.258</u></b>	<b><u>146.465</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b><u>4.736.779</u></b>	<b><u>4.638.236</u></b>
7 Eventualforpligtelser		
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		



	Virksom- hedskapital	Reserve for nettoop- skrivninger	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital pr. 1/1 2021	125.000	468.000	2.863.495	0	3.456.495
Udloddet udbytte	0	0	0	0	0
Årets opskrivning	0	650.000	0	0	650.000
Skat af egenkapitalposter	0	-143.000	0	0	-143.000
Overført via resultatdisponeringen	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>165.052</u>	<u>0</u>	<u>165.052</u>
Egenkapital pr. 1/1 2022	125.000	975.000	3.028.547	0	4.128.547
Udloddet udbytte	0	0	0	0	0
Årets opskrivning	0	0	0	0	0
Skat af egenkapitalposter	0	0	0	0	0
Overført via resultatdisponeringen	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>155.442</u>	<u>0</u>	<u>155.442</u>
Egenkapital pr. 31/12 2022	<u><u>125.000</u></u>	<u><u>975.000</u></u>	<u><u>3.183.989</u></u>	<u><u>0</u></u>	<u><u>4.283.989</u></u>

<u>1</u>	<u>Andre finansielle indtægter</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	<u>61.962</u>	<u>58.389</u>
	I ALT	<u><u>61.962</u></u>	<u><u>58.389</u></u>

<u>2</u>	<u>Øvrige finansielle omkostninger</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	Finansielle omkostninger i øvrigt	<u>14.581</u>	<u>9.445</u>
	I ALT	<u><u>14.581</u></u>	<u><u>9.445</u></u>

<u>3</u>	<u>Selskabsskat og udskudt skat</u>			
		<u>Selskabsskat</u>	<u>Udskudt skat</u>	<u>Ifølge resultatopgørelse</u>
				<u>2021</u>
	Skyldig pr. 1/1 2022	47.968	363.225	
	Refusion, sambeskatning	-47.968	0	
	Udskudt skat af opskrivning	0	0	
	Skat af årets resultat	<u>46.536</u>	<u>-2.693</u>	<u>43.843</u>
	SKYLDIG PR. 31/12 2022	<u><u>46.536</u></u>	<u><u>360.532</u></u>	
	SKAT AF ÅRETS RESULTAT			<u><u>43.843</u></u>
				<u><u>46.553</u></u>

4 Anlægs- og afskrivningsoversigt, materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	I ALT	31/12 2021
Kostpris pr. 1/1 2022	1.900.000	1.900.000	1.900.000
Tilgang i året	0	0	0
Afgang i året	0	0	0
KOSTPRIS PR. 31/12 2022	<u>1.900.000</u>	<u>1.900.000</u>	<u>1.900.000</u>
Opskrivning pr. 1/1 2022	1.250.000	1.250.000	600.000
Årets opskrivning	0	0	650.000
Opskrivning PR. 31/12 2022	<u>1.250.000</u>	<u>1.250.000</u>	<u>1.250.000</u>
Af- og nedskrivninger pr. 1/1 2022	0	0	0
Årets nedskrivninger	0	0	0
Årets afskrivninger	0	0	0
Af- og nedskrivn., afgang i året	0	0	0
AF- OG NEDSKR. PR. 31/12 2022	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
REGN. VÆRDI PR. 31/12 2022	<u>3.150.000</u>	<u>3.150.000</u>	<u>3.150.000</u>

5 Opgørelse af dagsværdi - investeringsejendomme

Investeringsejendomme er målt til dagsværdi med udgangspunkt i normalindtjeningsmetoden (metode 3 i dagsværdihierarkiet), som er baseret på det kommende års budgetteret drift. Nettolejeindtægter er medtaget til markedsniveau. Ved beregningen af dagsværdien er der foretaget en reduktion svarende til den akkumulerede værdi af mistede lejeindtægter frem til det tidspunktet, hvor forventet markedsleje opnås, ligesom der er foretaget reduktion for tomgangsleje.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet nettoleje og en afkastprocent på 8%. Afkastprocenten er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Selskabets investeringsejendom besytår af en grund belligende Kærvej 14, 2970 Hørsholm. Der har været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på ejendommen.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af grunde og ejendommen:

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendommen vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendommen i balancen samt værdireguleringen på egenkapitalen med følgende beløb:

Ændring afkastkrav	Dagsværdi	Ændring dagsværdi
+0,5%	2.965.317	-184.683
-0,5%	3.360.693	210.693

## 6 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>	<u>Afdrag næste år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til reakreditinstitutter	<u>39.472</u>	<u>92.248</u>	<u>39.472</u>	<u>0</u>
I ALT	<u><u>39.472</u></u>	<u><u>92.248</u></u>	<u><u>39.472</u></u>	<u><u>0</u></u>

## 7 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i sambeskatningen med øvrige koncernselskaber og hæfter solidarisk med de øvrige koncernselskaber for forfaldne og ikke afregnede selskabsskatter samt kildeskat af renter, royalties og udbytte. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for BSJ Holding ApS. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskat kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

## 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Realkreditpantebrev, nom. kr. 632.000, i selskabets grunde og bygninger med en balanceværdi på kr. 3.150.000 er deponeret som sikkerhed for engagement med kreditinstitut.

# 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.”

## Bo Sejr Johansen

Direktør

Serienummer: b2f7952e-93ee-450c-8c07-ac425b049afb

IP: 195.249.xxx.xxx

2023-01-25 09:07:50 UTC



## Jesper Andersen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:19263096-RID:1291195949573

IP: 93.165.xxx.xxx

2023-01-25 18:45:30 UTC



## Bo Sejr Johansen

Dirigent

Serienummer: b2f7952e-93ee-450c-8c07-ac425b049afb

IP: 87.60.xxx.xxx

2023-01-25 20:07:32 UTC



Penneo dokumentnøgle: OXNAW-AEMGQ-EV6IL-J0I2-3ESGO-QIE8L

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>