

Signal Ejendomme ApS

Tingskiftevej 5
2900 Hellerup

CVR-nr. 32364225

Årsrapport 2022

1. januar 2022 - 31. december 2022

Fremlagt og godkendt på ordinær
generalforsamling, den 16. juni 2023

Emilia Cornelia Marc Lassen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Resultatdisponering	10
Aktiver	11
Passiver	12
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Selskabsoplysninger

Selskab

Signal Ejendomme ApS
Tingskiftevej 5
2900 Hellerup

CVR-nr.: 32364225

Direktion

Emilia Cornelia Marc Lassen

Revisor

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

Ulrik Fog Christensen, statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje og udleje ejendomme samt anden hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet af selskabets aktiviteter udviste i regnskabsåret et resultat på DKK 1.801.513 mod DKK 1.618.575 sidste år. Egenkapitalen udgjorde på balancedagen DKK 17.829.572.

Ledelsen anser resultatet for tilfredsstillende.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret vedrørende grunde og bygninger således at disse fremover klassificeres som investeringsejendomme, og herefter måles til dagsværdi efter årsregnskabsloven § 38. Selskabet har i forbindelse med overgangen til måling til dagsværdi efter § 38 indregnet første regulering til dagsværdi direkte på egenkapitalen. Efterfølgende reguleringer til dagsværdi, bliver indregnet i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Ændringen sker efter ny ejer af selskabet, og en formålsændring af ejendommen, hvorefter ændringen giver et mere retvisende billede af årsrapporten.

Der er i beskrivelsen af ændring i anvendt regnskabspraksis oplyst hvordan praksisændringen har indvirket på egenkapitalen pr. 1. januar 2021, samt indvirkningen på regnskabsårets resultat i forhold til resultatet opgjort efter den tidligere praksis, ligesom der er foretaget tilpasning af sammenligningstal.

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2022 - 31. december 2022 for Signal Ejendomme 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 2022 - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 16. juni 2023

I direktionen

Emilia Cornelia Marc Lassen
Direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til anpartshaveren i Signal Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Signal Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2022 - 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 2022 - 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 revisoreres 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 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 regnskabsbrugere 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning, fortsat

- 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.

Søborg, den 16. juni 2023

inforevision

Statsautoriseret revisionsaktieselskab

CVR-nr. 19263096

Ulrik Fog Christensen

Statsautoriseret revisor

mne29419

Anvendt regnskabspraksis

Information om regnskabsklasse

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

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens Regnskabsklasse B.

Der er tilvalgt enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Anvendt regnskabspraksis er ændret i forhold til sidste år.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret vedrørende grunde og bygninger således at disse fremover klassificeres som investeringsejendomme, og herefter måles til dagsværdi efter årsregnskabsloven §38. Selskabet har i forbindelse med overgangen til måling til dagsværdi efter §38 indregnet første regulering til dagsværdi direkte på egenkapitalen. Efterfølgende reguleringer til dagsværdi, bliver indregnet i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme.

Nedenstående er oplyst hvordan praksisændringen har indvirket på egenkapitalen pr. 1. januar 2021, samt indvirkningen på regnskabsårets resultat i forhold til resultatet opgjort efter den tidligere praksis, ligesom der er foretaget tilpasning af sammenligningstal.

Selskabets egenkapital er pr. 01.01.2021 forøget med DKK 9.987.241. Årets resultat for regnskabsåret 2021 er forøget med DKK 1.852.739.

Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet 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. I resultatopgørelsen indregnes endvidere 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 amortisering 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.

Anvendt regnskabspraksis, fortsat

Valutaomregning

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs eller en tilnærmet standardkurs. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta er indregnet til balancedagens kurs. Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

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

Resultatopgørelsen

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste/-tab omfatter "Nettoomsætning" og "Eksterne omkostninger".

Nettoomsætning

Selskabets omsætning består af lejeindtægter fra udlejning af ejendomme. Lejeindtægterne indregnes lineært over lejeperioden.

Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter lokaleomkostninger og administrationsomkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede fortjenester og tab i forbindelse med afhændelse af investeringsejendomme. Realiserede fortjenester og tab opgøres som salgssummen for den afhændede ejendom fratrukket omkostninger i forbindelse med salget og fratrukket den seneste indregnede dagsværdi af ejendommen.

Andre finansielle indtægter

Finansielle indtægter indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Andre finansielle indtægter omfatter renter, realiserede og urealiserede valutakursfortjenester.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Ændringer i dagsværdi af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i værdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Anvendt regnskabspraksis, fortsat

Ændringer i dagsværdi af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige aktiver eller forpligtelser, indregnes direkte på egenkapitalen. Indtægter og omkostninger vedrørende sådanne sikringstransaktioner overføres fra egenkapitalen ved realisation af det sikrede og indregnes i samme regnskabspost som det sikrede.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi i resultatopgørelsen løbende.

Øvrige finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Øvrige finansielle omkostninger omfatter renter, realiserede og urealiserede valutakurstab, amortisering af gæld til realkreditinstitutter samt rentetillæg under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat

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 og eventuelle korrektioner til tidligere års skatter. Ændring i udskudt skat som følge af ændring i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Skat af årets resultat 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.

Balancen

Balancen er opstillet i kontoform.

Aktiver

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme omfatter ejendomme, som besiddes med henblik på at opnå afkast af den investerede kapital samt en eventuel kapitalgevinst ved videresalg. Investerings ejendomme indregnes i balancen, når alle væsentlige fordele og risici er overgået til selskabet.

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, som omfatter købsprisen med tillæg af direkte tilknyttede omkostninger.

Afholdte omkostninger, der tilfører investerings ejendommene nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, herunder ombygninger, tillægges ligeledes kostprisen som en forbedring.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til skønnet dagsværdi opgjort med udgangspunkt i ejendommens nettoafkast og en forrentningsprocent baseret på en individuel vurdering af den enkelte type ejendom.

Som følge af at ejendommene er vurderet til skøn af dagsværdien foretages der ikke afskrivninger på disse.

Ændringerne i den skønnede dagsværdi føres i resultatopgørelsen under dagsværdiregulering af investerings ejendomme.

Fortjeneste eller tab ved salg eller udrangering er medtaget i resultatopgørelsen under dagsværdiregulering af investerings ejendomme, og udgør forskellen mellem nettosalgsprisen fratrukket den regnskabsmæssige værdi (dagsværdi) på den seneste balancedag før afhændelsen af ejendommen.

Anvendt regnskabspraksis, fortsat

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering.

Passiver

Egenkapital

Reserve for dagsværdi af sikring omfatter den akkumulerede effekt af dagsværdireguleringer af afledte finansielle instrumenter, der indregnes direkte på egenkapitalen. På tidspunktet for realisation af det afledte finansielle instrument indregnes de akkumulerede dagsværdireguleringer, der har været indregnet i reserven, i resultatopgørelsen sammen med fortjeneste eller tab ved realisation.

Hensættelser til udskudt skat og selskabsskat

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode. Der er hensat til udskudt skat med 22% af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, og under hensyntagen til den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud indgår i opgørelsen af den udskudte skat, såfremt det er sandsynligt, at underskuddene kan udnyttes. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisation sværdi.

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

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

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 år måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliseret værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

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 transaktionsomkostninger og kursregulering på optagelsestidspunktet.

Kortfristede gældsforpligtelser er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse

	Note	2022 DKK	2021 DKK
Bruttofortjeneste		1.953.120	1.646.299
Personaleomkostninger	1	0	-1.249.388
Indtjeningsbidrag		1.953.120	396.911
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.000.000	2.000.000
Resultat af primær drift		2.953.120	2.396.911
Finansielle indtægter	2	346.218	0
Finansielle omkostninger	3	-989.705	-323.617
Resultat før skat		2.309.633	2.073.294
Skat af årets resultat	4	-508.120	-454.719
Årets resultat		1.801.513	1.618.575

Resultatdisponering

	2022 DKK	2021 DKK
Årets resultat foreslås disponeret således:		
Overført til overført resultat	1.801.513	1.618.575
Årets resultat	1.801.513	1.618.575

Aktiver

	Note	31-12-2022	31-12-2021
		DKK	DKK
Investeringsejendomme	6	32.000.000	31.000.000
Materielle anlægsaktiver	5, 9	32.000.000	31.000.000
Anlægsaktiver		32.000.000	31.000.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		9.416.296	177.248
Andre tilgodehavender		469.099	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	4	0	148.410
Tilgodehavender		9.885.395	325.658
Likvide beholdninger		10.109	0
Omsætningsaktiver		9.895.504	325.658
Aktiver i alt		41.895.504	31.325.658

Passiver

	Note	31-12-2022	31-12-2021
		DKK	DKK
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for dagsværdi af sikring		258.027	0
Overført resultat		17.446.545	15.470.727
Egenkapital		17.829.572	15.595.727
Hensættelser til udskudt skat	4	4.691.228	4.179.299
Hensatte forpligtelser		4.691.228	4.179.299
Gæld til realkreditinstitutter		10.867.451	6.301.190
Anden gæld		1.920.564	0
Langfristede gældsforpligtelser	7	12.788.015	6.301.190
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		205.723	465.573
Gæld til kreditinstitutter		5.392.097	3.751
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	3.489.301
Skyldigt sambeskatningsbidrag	4	229.390	0
Anden gæld		759.479	1.290.817
Kortfristede gældsforpligtelser		6.586.689	5.249.442
Gældsforpligtelser		19.374.704	11.550.632
Passiver i alt		41.895.504	31.325.658
Forudsætninger for opgørelse af dagsværdi af visse aktiver og forpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Eventualforpligtelser	10		

Egenkapitalopgørelse

	Virksom- hedskapital	Reserve for dags- værdireguleringer af sikringsinstrumenter	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital pr. 1. januar 2021	125.000	0	3.623.574	3.748.574
Praksisændring	0	0	9.985.833	9.985.833
Overført via resultatdisponeringen			1.618.575	1.618.575
Værdiregulering af sikringsinstrumenter			242.745	242.745
Egenkapital pr. 1. januar 2022	125.000	0	15.470.727	15.595.727
Overført via resultatdisponeringen			1.801.513	1.801.513
Egenkapitalbevægelser i dattervirksomheder			554.272	554.272
Værdiregulering af sikringsinstrumenter		258.027	-258.027	0
Skat af egenkapitalposter		0	-121.940	-121.940
Egenkapital pr. 31. december 2022	125.000	258.027	17.446.545	17.829.572

Noter

1. Personaleomkostninger

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	DKK	DKK
Gager og lønninger	0	1.241.639
Andre personaleomkostninger	0	7.749
I alt	<u>0</u>	<u>1.249.388</u>
Gennemsnitlig antal heltidsbeskæftigede	<u>0</u>	<u>3</u>

2. Finansielle indtægter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	DKK	DKK
Andre finansielle indtægter	346.218	0
I alt	<u>346.218</u>	<u>0</u>

3. Finansielle omkostninger

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	DKK	DKK
Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	0	119.878
Øvrige finansielle omkostninger	989.705	203.739
I alt	<u>989.705</u>	<u>323.617</u>

Noter, fortsat

4. Skat af årets resultat

	Sambe- skatnings- bidrag	Udskudt skat	Skat af årets resultat	2021
	DKK	DKK	DKK	DKK
Skyldig pr. 1. januar 2022	-148.410	4.179.298		
Betalt vedrørende tidligere år	259.670			
Skat af årets resultat	118.130	511.930	630.060	523.185
Skyldig pr. 31. december 2022	229.390	4.691.228		
Skat af sikringsinstrumenter posteret direkte på egenkapitalen			-121.940	-68.466
Skat af årets resultat i resultatopgørelsen			508.120	454.719
<i>Som er indregnet således i balancen:</i>				
Hensatte forpligtelser		4.691.228		
Kortfristede gældsforpligtelser	229.390			
I alt	229.390	4.691.228		

5. Materielle anlægsaktiver

	Investe- ringsejen- domme	I alt	2021
	DKK	DKK	DKK
Kostpris pr. 1. januar 2022	20.375.156	20.375.156	20.375.156
Kostpris pr. 31. december 2022	20.375.156	20.375.156	20.375.156
Opskrivninger pr. 1. januar 2022	10.624.844	10.624.844	8.624.844
Årets opskrivninger	1.000.000	1.000.000	2.000.000
Opskrivninger pr. 31. december 2022	11.624.844	11.624.844	10.624.844
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2022	32.000.000	32.000.000	31.000.000

Noter, fortsat

6. 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. Lejeindtægter er medtaget til markedsniveau. Ved beregningen af dagsværdien er der foretaget en regulering svarende til den akkumulerede værdi af regulering af lejeindtægter frem til det tidspunkt, hvor forventet markedsleje opnås, ligesom der er foretaget reduktion for tomgangsleje. De væsentligste forudsætninger omfatter:

Erhvervsejendomme:

		Forstæder nord for København
Normaliseret driftsresultat	DKK	1.947.982
Afkastkrav	I procent	6%
Tomgang	I procent	0%
Resultateffekt af årets ændring i dagsværdi	DKK	1.000.000
Dagsværdi pr. 31-12-2022	DKK	32.000.000

7. Langfristede forpligtelser

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
	DKK	DKK
Gældsforpligtelser i alt:		
Gæld til realkreditinstitutter	11.073.174	6.766.763
Anden gæld	1.920.564	0
I alt	<u>12.993.738</u>	<u>6.766.763</u>
Kortfristet del af langfristet gæld:		
Gæld til realkreditinstitutter	205.723	465.573
I alt	<u>205.723</u>	<u>465.573</u>
Gæld, der forfalder mere end 5 år efter balancedagen:		
Gæld til realkreditinstitutter	10.330.219	4.452.432
Anden gæld	1.920.564	0
I alt	<u>12.250.783</u>	<u>4.452.432</u>

Noter, fortsat

8. Opgørelse af dagsværdi - Afledte finansielle instrumenter

Selskabet anvender afledte finansielle instrumenter til afdækning af forskellige risici. Alle kontrakter er indgået med veletablerede banker og markedsværdier er fastsat ud fra observerbare markededata. Årets ændringer i dagsværdi kan specificeres således:

Renteswaps:

Årets resultateffekt af ændringer i dagsværdi vedrørende afdækninger, der ikke klassificeres som sikring af

pengestrømme	DKK	330.804
Dagsværdi pr. 31-12-2022	DKK	330.804

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

2022

	Nominel værdi af sikkerhedsstillelsen/gæld	Regnskabsmæssig værdi af aktiver stillet til sikkerhed
	DKK	DKK
Ejerpantebreve i grunde og bygninger som er deponeret til sikkerhed for selskabets og søster selskabet SCSE Real Estate A/S engagement med kreditinstitut.	10.900.000	32.000.000
Realkreditpantebreve i grunde og bygninger som er deponeret til sikkerhed for engagement med realkreditinstitut.	11.559.000	32.000.000

10. Eventualforpligtelser

Signal Ejendomme ApS 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. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskat kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Signal Ejendomme ApS har afgivet ulimiteret selvskyldnerkaution overfor tilknyttede virksomheders engagement med kreditinstitut. Gælden udgør på balancedagen	19.605.756
---	------------

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Emilia Cornelia Marc Lassen

Direktør

Serienummer: 9dbd7106-8d32-4cbc-a6ee-e198fdd34eff

IP: 195.249.xxx.xxx

2023-06-16 12:48:47 UTC



Ulrik Christensen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:19263096-RID:1271328765151

IP: 93.165.xxx.xxx

2023-06-16 16:14:23 UTC



Emilia Cornelia Marc Lassen

Dirigent

Serienummer: 9dbd7106-8d32-4cbc-a6ee-e198fdd34eff

IP: 2.111.xxx.xxx

2023-06-16 17:08:40 UTC



Penneo dokumentnøgle: AJVCM-11E7-JDB30-CHZEZ-5OLN8-KH2KQ

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>