

## **PARTNERZ INVEST ApS**

**Hadsundvej 11  
2610 Rødovre**

**CVR-nr. 32 76 85 98**

**Årsrapport for 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 7. juli 2023

---

Casper Bützow  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

|   | <b>Side</b> |
|---|-------------|
| <b>Påtegninger</b>                              |             |
| Ledelsespåtegning                               | 1           |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 2           |
| <br>  |             |
| <b>Ledelsesberetning</b>                        |             |
| Selskabsoplysninger                             | 3           |
| Ledelsesberetning                               | 4           |
| <br>  |             |
| <b>Årsregnskab</b>                              |             |
| Anvendt regnskabspraksis                        | 5           |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022 | 8           |
| Balance pr. 31. december 2022                   | 9           |
| Egenkapitalopgørelse                            | 11          |
| Noter   | 12          |

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for PARTNERZ INVEST ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rødovre, den 7. juli 2023

### **Direktion**

Thomas Holst Hansen

Casper Bützow

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### *Til kapitalejerne i PARTNERZ INVEST ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for PARTNERZ INVEST ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er virksomhedens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 7. juli 2023

Aries Statsautoriseret  
Revisionsanpartsselskab  
CVR-nr. 26 45 41 23

Poul Johannessen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne29384

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

PARTNERZ INVEST ApS  
Hadsundvej 11  
2610 Rødovre

CVR-nr.: 32 76 85 98

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022

Hjemsted: Rødovre

### Direktion

Thomas Holst Hansen  
Casper Bützow

### Revisor

Aries Statsautoriseret  
Revisionsanpartsselskab  
Produktionsvej 8  
2600 Glostrup

### Pengeinstitut

Danske Bank

Nykredit Bank

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter er ejendomsinvestering og udlejning heraf.

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

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på kr. 259.026, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 2.075.131.

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

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for PARTNERZ INVEST ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2022 er aflagt i kr.

### **Generelt om indregning og måling**

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

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttofortjeneste**

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

### **Nettoomsætning**

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Andre eksterne omkostninger**

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

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

#### *Investeringsjendomme*

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.



## Anvendt regnskabspraksis

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2022 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Afkastprocenterne er fastsat i niveau 6,5%.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til netrealisationsværdi.

### Gældsforpligtelser

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.

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022

|  | <u>Note</u> | <u>2022</u><br>kr.    | <u>2021</u><br>kr.   |
|--|-------------|-----------------------|----------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                           |             | <b>485.336</b>        | <b>284.231</b>       |
| Personaleomkostninger                              | 1           | <u>-114.789</u>       | <u>-125.482</u>      |
| <b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b> |             | <b>370.547</b>        | <b>158.749</b>       |
| Finansielle indtægter                              | 2           | 19.692                | 10                   |
| Finansielle omkostninger                           | 3           | <u>-61.430</u>        | <u>-54.008</u>       |
| <b>Resultat før skat</b>                           |             | <b>328.809</b>        | <b>104.751</b>       |
| Skat af årets resultat                             | 4           | <u>-69.783</u>        | <u>-29.986</u>       |
| <b>Årets resultat</b>                              |             | <b><u>259.026</u></b> | <b><u>74.765</u></b> |
| Overført resultat                                  |             | <u>259.026</u>        | <u>74.765</u>        |
|  |             | <b><u>259.026</u></b> | <b><u>74.765</u></b> |

## Balance pr. 31. december 2022

|   | <u>Note</u> | <u>2022</u><br>kr.      | <u>2021</u><br>kr.      |
|---|-------------|-------------------------|-------------------------|
| <b>Aktiver</b>                              |             |                         |                         |
| Investeringsjendomme                        | 5           | <u>5.580.000</u>        | <u>5.580.000</u>        |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>             |             | <b><u>5.580.000</u></b> | <b><u>5.580.000</u></b> |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>                  |             | <b><u>5.580.000</u></b> | <b><u>5.580.000</u></b> |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser |             | <u>37.615</u>           | <u>39.728</u>           |
| <b>Tilgodehavender</b>                      |             | <b><u>37.615</u></b>    | <b><u>39.728</u></b>    |
| <b>Likvide beholdninger</b>                 |             | <b><u>70.561</u></b>    | <b><u>29.264</u></b>    |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>              |             | <b><u>108.176</u></b>   | <b><u>68.992</u></b>    |
| <b>Aktiver i alt</b>                        |             | <b><u>5.688.176</u></b> | <b><u>5.648.992</u></b> |

## Balance pr. 31. december 2022

|  | <u>Note</u> | <u>2022</u><br>kr.      | <u>2021</u><br>kr.      |
|--|-------------|-------------------------|-------------------------|
| <b>Passiver</b>                          |             |                         |                         |
| Virksomhedskapital                       |             | 125.000                 | 125.000                 |
| Overført resultat                        |             | <u>1.950.131</u>        | <u>1.691.105</u>        |
| <b>Egenkapital</b>                       |             | <b><u>2.075.131</u></b> | <b><u>1.816.105</u></b> |
| Hensættelse til udskudt skat             |             | <u>421.361</u>          | <u>421.361</u>          |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>      |             | <b><u>421.361</u></b>   | <b><u>421.361</u></b>   |
| Gæld til realkreditinstitutter           |             | <u>2.724.693</u>        | <u>2.975.007</u>        |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>   | 6           | <b><u>2.724.693</u></b> | <b><u>2.975.007</u></b> |
| Gæld til realkreditinstitutter           | 6           | 250.000                 | 225.000                 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser |             | 14.572                  | 14.572                  |
| Selskabsskat                             |             | 62.666                  | 25.986                  |
| Anden gæld                               |             | <u>139.753</u>          | <u>170.961</u>          |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>   |             | <b><u>466.991</u></b>   | <b><u>436.519</u></b>   |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>          |             | <b><u>3.191.684</u></b> | <b><u>3.411.526</u></b> |
| <b>Passiver i alt</b>                    |             | <b><u>5.688.176</u></b> | <b><u>5.648.992</u></b> |

## Egenkapitalopgørelse

|                                      | Virksomheds-<br>kapital | Overført<br>resultat | I alt            |
|--------------------------------------|-------------------------|----------------------|------------------|
| Egenkapital 1. januar 2022           | 125.000                 | 1.691.105            | 1.816.105        |
| Årets resultat                       | 0                       | 259.026              | 259.026          |
| <b>Egenkapital 31. december 2022</b> | <b>125.000</b>          | <b>1.950.131</b>     | <b>2.075.131</b> |

## Noter

|  | <u>2022</u>           | <u>2021</u>           |
|--|-----------------------|-----------------------|
|  | kr.                   | kr.                   |
| <b>1 Personalemkostninger</b>                  |                       |                       |
| Lønninger                                      | 110.284               | 120.900               |
| Pensioner                                      | 0                     | 189                   |
| Andre omkostninger til social sikring          | <u>4.505</u>          | <u>4.393</u>          |
|  | <b><u>114.789</u></b> | <b><u>125.482</u></b> |
| <br>   |                       |                       |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere | <u>0</u>              | <u>0</u>              |
| <br>   |                       |                       |
|  | <u>2022</u>           | <u>2021</u>           |
|  | kr.                   | kr.                   |
| <b>2 Finansielle indtægter</b>                 |                       |                       |
| Andre finansielle indtægter                    | 71                    | 10                    |
| Kursreguleringer                               | <u>19.621</u>         | <u>0</u>              |
|  | <b><u>19.692</u></b>  | <b><u>10</u></b>      |
| <br>   |                       |                       |
|  | <u>2022</u>           | <u>2021</u>           |
|  | kr.                   | kr.                   |
| <b>3 Finansielle omkostninger</b>              |                       |                       |
| Andre finansielle omkostninger                 | 61.430                | 48.985                |
| Kursreguleringer                               | <u>0</u>              | <u>5.023</u>          |
|  | <b><u>61.430</u></b>  | <b><u>54.008</u></b>  |
| <br>   |                       |                       |
| <b>4 Skat af årets resultat</b>                |                       |                       |
| Årets aktuelle skat                            | 72.666                | 29.986                |
| Regulering af skat vedrørende tidligere år     | <u>-2.883</u>         | <u>0</u>              |
|  | <b><u>69.783</u></b>  | <b><u>29.986</u></b>  |

## Noter

### 5 Aktiver der måles til dagsværdi

|  | Investerings-<br>ejendomme     |
|--|--------------------------------|
| Kostpris 1. januar 2022                        | <u>3.471.725</u>               |
| Kostpris 31. december 2022                     | <u>3.471.725</u>               |
| Værdireguleringer 1. januar 2022               | <u>2.108.275</u>               |
| Værdireguleringer 31. december 2022            | <u>2.108.275</u>               |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b> | <b><u><u>5.580.000</u></u></b> |

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2020 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i niveau 6,5%.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

| Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav | -0,5%<br>kr.     | Basis<br>kr.     | 0,5 %<br>kr.     |
|---------------------------------------|------------------|------------------|------------------|
| Afkastprocent                         | <u>6,0</u>       | <u>6,5</u>       | <u>7,0</u>       |
| Dagsværdi                             | <u>6.045.000</u> | <u>5.580.000</u> | <u>5.181.000</u> |
| Ændring i dagsværdi                   | <u>465.000</u>   | <u>0</u>         | <u>-399.000</u>  |

## Noter

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

|                                       | <u>2022</u>             | <u>2021</u>             |
|---------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
|                                       | kr.                     | kr.                     |
| <b>Gæld til realkreditinstitutter</b> |                         |                         |
| Efter 5 år                            | 1.474.693               | 1.800.007               |
| Mellem 1 og 5 år                      | <u>1.250.000</u>        | <u>1.175.000</u>        |
| Langfristet del                       | 2.724.693               | 2.975.007               |
| Inden for et år                       | <u>250.000</u>          | <u>225.000</u>          |
|                                       | <b><u>2.974.693</u></b> | <b><u>3.200.007</u></b> |

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i grunde og bygninger.