



**B a a g ø e | S c h o u**  
statsautoriseret revisionsaktieselskab

**Ejendomsformidlingen Storkøbenhavn ApS**  
Baltorpbakken 14, 2750 Ballerup

CVR-nr. 33 77 41 92

**Årsrapport**

**2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 13. juni 2023.

---

**Kenneth Nørager**  
Dirigent



## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. juli - 31. december 2022</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	10



## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2022 for Ejendomsformidlingen Storkøbenhavn ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli - 31. december 2022.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ballerup, den 13. juni 2023

**Direktion**

Kenneth Nørager



## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til anpartshaverne i Ejendomsformidlingen Storkøbenhavn ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsformidlingen Storkøbenhavn ApS for regnskabsåret 1. juli - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem 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 revisoreres 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 Deres 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, De 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 13. juni 2023

### **Baagøe | Schou**

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 21 14 81 48

Torben B. Petersen

statsautoriseret revisor  
mne34097



## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Ejendomsformidlingen Storkøbenhavn ApS Baltorpbakken 14 2750 Ballerup
	CVR-nr.: 33 77 41 92
	Stiftet: 22. juni 2011
	Regnskabsår: 1. juli - 31. december
<b>Direktion</b>	Kenneth Nørager
<b>Revisor</b>	Baagøe   Schou statsautoriseret revisionsaktieselskab Fiolstræde 44, 3. th. 1171 København K
<b>Modervirksomhed</b>	Hafnia Invest ApS, Ballerup



## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består af udvikling og investering i ejendomme.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Det ordinære resultat efter skat udgør -65 t.kr. mod -205 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.



## Resultatopgørelse

---

<u>Note</u>	1/7 2022 - 31/12 2022 kr.	1/7 2021 - 30/6 2022 t.kr.
<b>Bruttotab</b>	<b>-64.186</b>	<b>-177</b>
Andre finansielle indtægter	2	1
Øvrige finansielle omkostninger	-341	-3
<b>Resultat før skat</b>	<b>-64.525</b>	<b>-179</b>
1 Skat af årets resultat	0	-26
<b>Årets resultat</b>	<b>-64.525</b>	<b>-205</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	13.894.000	0
Disponeret fra overført resultat	-13.958.525	-205
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-64.525</b>	<b>-205</b>



## Balance

---

<b>Aktiver</b>	31/12 2022	30/6 2022
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Ejendomme	45.083.803	11.582
Varebeholdninger i alt	45.083.803	11.582
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	264	13.895
Andre tilgodehavender	563.177	542
Periodeafgrænsningsposter	80	250
Tilgodehavender i alt	563.521	14.687
Likvide beholdninger	26.461	17
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>45.673.785</b>	<b>26.286</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>45.673.785</b>	<b>26.286</b>





## Balance

---

<u>Note</u>	31/12 2022 kr.	30/6 2022 t.kr.
<b>Passiver</b>		
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	1.000.000	1.000
Overført resultat	11.258.370	25.217
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>12.258.370</b>	<b>26.217</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Anden gæld	31.500.000	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt	31.500.000	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	430.056	69
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.485.359	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.915.415	69
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>33.415.415</b>	<b>69</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>45.673.785</b>	<b>26.286</b>

2 **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

3 **Eventualposter**



## Egenkapitalopgørelse

---

	<b>Virksomhedskapital kr.</b>	<b>Overført resultat kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital 1. juli 2022	1.000.000	25.216.895	26.216.895
Årets overførte overskud eller underskud	0	-13.958.525	-13.958.525
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	13.894.000	13.894.000
Udloddet ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	-13.894.000	-13.894.000
	<b>1.000.000</b>	<b>11.258.370</b>	<b>12.258.370</b>



## Noter

---

	1/7 2022 - 31/12 2022 kr.	1/7 2021 - 30/6 2022 t.kr.
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	0	0
Årets regulering af udskudt skat	0	26
	<u>0</u>	<u>26</u>

### 2. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for anden langfristet gæld på kr. 33,5 mio. er der givet pant i ovenstående handelsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør kr. 13,5 mio.

Selskabet har deponeret skadeløsbrev på i alt kr. 45 mio. til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut. Skadeløsbrevet giver pant i ovenstående handelsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør kr. 13,5 mio.

### 3. Eventualposter

Selskabet har et ikke optaget udskudt skatteaktiv på t.kr. 79.

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Hafnia Invest ApS, CVR-nr. 37350079, som er administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationsselskabet.

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



## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ejendomsformidlingen Storkøbenhavn ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner. Regnskabsperioden er omlagt i indeværende regnskabsår og omfatter perioden 1. juli - 31. december 2022. Sammenligningstallene i resultatopgørelsen omfatter perioden 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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

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

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

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttotab

Bruttotab indeholder direkte omkostninger samt eksterne omkostninger.

Direkte omkostninger omfatter omkostninger til køb af materialer med fradrag af rabatter.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger administration.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

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

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Varebeholdninger

Ejendomme måles til kostpris.

Kostpris for ejendomme omfatter anskaffelsespris med tillæg af istandsættelsesomkostninger.

Fordelingen af istandsættelsesomkostninger foretages pr. bolig i ejendommen, hvis ikke dette er muligt foretages fordelingen efter ejendommens kvadratmeter.

### Tilgodehavender

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

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



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### 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 og for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejendomsformidlingen Storkøbenhavn ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter op stået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 nettorealiseringsværdi.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

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.

### Gældsforpligtelser

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

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

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

## Kenneth Nørager

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Kenneth Nørager  
Direktør  
ID: a44ed211-d540-43d0-9899-642e195a1f93  
CPR-match med dansk MitID  
Dato for underskrift: 13-06-2023  
Underskrevet med MitID



## Torben B. Petersen

---

Navnet returneret af dansk NemID var:  
Torben B. Petersen  
Revisor  
ID: 1295939049169  
CVR-match med dansk NemID  
Dato for underskrift: 13-06-2023  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## Kenneth Nørager

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Kenneth Nørager  
Dirigent  
ID: a44ed211-d540-43d0-9899-642e195a1f93  
CPR-match med dansk MitID  
Dato for underskrift: 13-06-2023  
Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 87c0d7gQqtm250197493

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

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