

**Frederikssundsvej 11 ApS**  
Niels Hemmingsens Gade 4  
1153 København K

**Årsrapport 2021**



Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
generalforsamling d. 8. april 2022

Dirigent  
Rasmus Bonde Greis

CVR-nr. 35 03 58 34

## Indholdsfortegnelse

|  |   |
|--|---|
| <b>Ledelsespåtegning</b> .....                                   | 2 |
| <b>Selskabsoplysninger</b> .....                                 | 3 |
| <b>Ledelsesberetning</b> .....                                   | 4 |
| <b>Den uafhængige revisors revisionspåtegning</b> .....          | 5 |
| <b>Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december 2021</b> ..... | 7 |
| <b>Balance pr. 31. december 2021</b> .....                       | 8 |

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2021 for Frederikssundsvej 11 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 og af resultatet af selskabets aktiviteter samt pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, 8. april 2022

## Direktion

---

Rasmus Bonde Greis  
Direktør

## Bestyrelse

---

Christian Rossing Lønberg  
Bestyrelsesformand

---

Rasmus Bonde Greis  
Bestyrelsesmedlem

---

Peter Elling Helmersen  
Bestyrelsesmedlem

## **Selskabsoplysninger**

### **Selskabet**

Frederikssundsvej 11 ApS  
Niels Hemmingsens Gade 4  
1153 København K

Telefon: 70 27 10 60

Hjemmeside: [www.copenhagencapital.dk](http://www.copenhagencapital.dk)  
E-mail: [kontakt@copenhagencapital.dk](mailto:kontakt@copenhagencapital.dk)

CVR-nr. 35 03 58 34

Hjemsted: København

Regnskabsår: 1. januar – 31. december

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab,  
Weidekampsgade 6  
2300 København S  
CVR-nr: 33 96 35 56

### **Direktion**

Rasmus Bonde Greis, direktør

### **Bestyrelse**

Christian Rossing Lønberg, Formand

Rasmus Bonde Greis

Peter Elling Helmersen

## **Ledelsesberetning**

### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at foretage anlægsinvesteringer i fast ejendom, samt hermed efter direktionens skøn beslægtet virksomhed.

### **Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold**

Der er ikke sket væsentlige ændringer i aktiviteter eller økonomiske forhold i selskabet. Selskabet leverer et resultatet i overensstemmelse med ledelsens forventninger.

COVID-19 udbruddet har ikke haft væsentlig indflydelse på selskabets forretningsprocesser eller væsentlige aktiviteter.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke sket begivenheder efter regnskabsårets afslutning som har en væsentlig betydning for årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Frederikssundsvej 11 ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Frederikssundsvej 11 ApS for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021, 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. 31.12.2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 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 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. Fejlinformation 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 revisionshandling, 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 bl.a. 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 08.04.2022

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 96 35 56

### **Anders Oldau Gjelstrup**

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne10777

### **Jacques Peronard**

statsautoriseret revisor

MNE-nr. 16613

## Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december 2021

|  | Note | 2021<br>kr.       | 2020<br>kr.     |
|--|------|-------------------|-----------------|
| <b>Bruttoresultat</b>                          |      | <b>1.044.282</b>  | <b>-155.253</b> |
| Finansielle indtægter                          |      | 0                 | 0               |
| Finansielle omkostninger                       | 3    | 0                 | -2.319          |
| <b>Resultat før kurs- og værdireg. (EBVAT)</b> |      | <b>1.044.282</b>  | <b>151.445</b>  |
| Dagsværdiregulering ejendomme                  |      | 25.410.566        | 626.279         |
| <b>Resultat før skat</b>                       |      | <b>26.454.848</b> | <b>468.707</b>  |
| Skat af årets resultat                         | 4    | -7.055.749        | 371.091         |
| <b>Årets resultat</b>                          |      | <b>19.399.099</b> | <b>839.798</b>  |
| <b>Resultatdisponering</b>                     |      |                   |                 |
| Forslag til udbytte for regnskabet             |      | 0                 | 0               |
| Overført resultat                              |      | 19.399.099        | 839.798         |
| <b>Resultatdisponering i alt</b>               |      | <b>19.399.099</b> | <b>839.798</b>  |



**Balance pr. 31. december 2021**

|                                 | <b>Note</b> | <b>2021<br/>kr.</b> | <b>2020<br/>kr.</b> |
|---------------------------------|-------------|---------------------|---------------------|
| <b>Aktiver</b>                  |             |                     |                     |
| Investeringsejendomme           | 5           | 101.000.000         | 37.012.500          |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b> |             | <b>101.000.000</b>  | <b>37.012.500</b>   |
| Tilgodehavender fra salg        |             | 8.390               | 1.716.147           |
| Andre tilgodehavender           |             | 1.349.355           | 0                   |
| <b>Tilgodehavender</b>          |             | <b>1.278.565</b>    | <b>1.716.147</b>    |
| Likvide beholdninger            |             | <b>241.455</b>      | <b>30.633</b>       |
| <b>Omsætningsaktiver</b>        |             | <b>1.599.200</b>    | <b>1.746.780</b>    |
| <b>Aktiver i alt</b>            |             | <b>102.599.200</b>  | <b>38.759.280</b>   |

**Balance pr. 31. december 2021**

|  | Note | 2021<br>kr.        | 2020<br>kr.       |
|--|------|--------------------|-------------------|
| <b>Passiver</b>                          |      |                    |                   |
| Virksomhedskapital                       |      | 50.002             | 50.002            |
| Overført resultat                        |      | 36.321.844         | 16.922.746        |
| <b>Egenkapital</b>                       |      | <b>36.371.846</b>  | <b>16.972.748</b> |
| Udskudt skat                             |      | 9.085.380          | 2.029.631         |
| <b>Hensatte forpligtigelser</b>          |      | <b>9.085.380</b>   | <b>2.029.631</b>  |
| <b>Langfristede gældsforpligtigelser</b> |      | <b>0</b>           | <b>0</b>          |
| Kortfristet del af realkreditgæld        | 6    | 0                  | 0                 |
| Deposita og forudbetalt leje             | 6    | 306.040            | 90.000            |
| Leverandørgæld                           |      | 1.364.493          | 2.600             |
| Anden gæld                               |      | 0                  | 25.000            |
| Gæld til tilknyttet virksomheder         | 6    | 6.402.806          | 5.982.822         |
| Gæld til associeret virksomheder         |      | 8.000.000          | 8.000.000         |
| Bankgæld                                 | 6    | 41.068.634         | 5.656.479         |
| <b>Kortfristede gældsforpligtigelser</b> |      | <b>57.141.973</b>  | <b>19.756.901</b> |
| <b>Gældsforpligtigelser</b>              |      | <b>57.141.973</b>  | <b>27.795.366</b> |
| <b>Passiver i alt</b>                    |      | <b>102.599.200</b> | <b>38.759.280</b> |

**Noter:**

- Note 1 – Anvendt regnskabspraksis
- Note 2 – Personaleomkostninger
- Note 3 – Finansielle omkostninger
- Note 4 – Skat af årets resultat
- Note 5 – Investeringsejendomme
- Note 6 – Langfristede gældsforpligtigelser
- Note 7 – Pantsætning og sikkerhedsstillelser
- Note 8 – Nærtstående parter

## **Note 1 – Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for selskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C og IFRS 9 for så vidt angår indregning og måling af finansielle instrumenter.

### **Ændring i anvendt regnskabspraksis**

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende område:

- Gæld til kreditinstitutter samt tilhørende effekt i resultatopgørelsen indregnes og måles til dagsværdi.

Årsagen til praksisændringen er, at selskabet vil have samme indregning og måling af gæld til kreditinstitutter, som moderselskabet. Moderselskabet Copenhagen Capital er børsnoteret, og følger IFRS regnskabsregler. Selskabet anvender dermed bestemmelse i årsregnskabslovens § 37 stk. 5. Gæld til kreditinstitutter har tidligere været indregnet til amortiseret kostpris. Det er ledelsens opfattelse, at ændringen giver et retvisende billede af selskabets aktiver, forpligtelser og resultat. Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Ændringen ikke har haft indvirkning på resultat eller egenkapital

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år

### **Resultatopgørelse**

#### **Bruttofortjeneste eller -tab**

I resultatopgørelse er nettoomsætningen, vareforbrug og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens §32 sammendraget til en regnskabspost benævnt bruttofortjeneste/bruttotab

#### **Finansielle indtægter**

Finansielle indtægter består af renter og rykkergebyrer opkrævet hos lejere eller rente fra koncerninterne mellemværender.

#### **Finansielle omkostninger**

Finansielle omkostninger består af renter og bidrag fra realkreditlån samt eventuelle gebyrer og rentekomkostninger til leverandører eller rente fra koncerninterne mellemværender.

#### **Dagsværdiregulering af ejendomme**

Dagsværdiregulering af ejendomme omfatter værdireguleringer af selskabets ejendom.

#### **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.

## **Note 1 – Anvendt regnskabspraksis, forsat**

### **Balance**

#### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme består af ejendomme, som besiddes med henblik på lejeindtægter og værdistigninger.

Investeringsejendomme måles på købstidspunktet til kostpris med tillæg af købsomkostninger. Omkostninger, der tilfører en ejendom nye eller forbedrede egenskaber, som medfører en forøgelse af dagsværdien opgjort umiddelbart før afholdelse af omkostningerne, tillægges anskaffessummen som forbedringer

Værdiregulering til dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen i linjen dagsværdiregulering af ejendomme.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en DCF-værdiansættelsesmetode, der baseres på op til 12 års budgetterede pengestrømme for den enkelte ejendom samt en terminalværdi, der tilbagediskonteres med et markedsbaseret afkastkrav for den pågældende type ejendom.

Investeringsejendomme har, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens årlige måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger for investeringsejendommens brugstid.

Værdiregulering til dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen i linjen dagsværdiregulering af ejendomme.

Renteomkostninger på byggekreditten i forbindelse med opførelsen af ejendommen er aktiveret som en del af kostprisen, i 2021 udgjorde de t.kr 367.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med eventuelle nedskrivninger til imødegåelse af tab. Eventuelle tab opgøres ud fra et skøn og den forventet værdi og indarbejdes på tidspunktet, tabet vurderes sandsynligt.

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i danske pengeinstitutter.

#### **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 aconto skatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende sambeskatningsbidrag" eller "Skyldigt sambeskatningsbidrag". 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.

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 nettorealisationsværdi.

#### **Gældsforpligtelse**

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, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Realkreditgæld måles efter første indregning til dagsværdi med udgangspunktet i børskursen for de underliggende obligationer korrigeret for koncernens egen kreditrisiko, herunder likviditetsrisiko og risikoen for at den investeringsejendom, der er stillet til sikkerhed for prioritetsgælden, ikke udgør tilstrækkelig sikkerhed.

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

## Noter

|   | 2021               | 2020              |
|---|--------------------|-------------------|
|   | kr.                | kr.               |
| <b>Note 2 - Personalemkostninger</b>              |                    |                   |
| Virksomheden har ingen ansatte                    |                    |                   |
| <b>Note 3 - Finansielle omkostninger</b>          |                    |                   |
| Renteomkostninger og bidrag til kreditinstitutter | 0                  | 2.319             |
| Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder    | 0                  | 0                 |
|   | <b>805.973</b>     | <b>2.319</b>      |
| <b>Note 4 - Skat af årets resultat</b>            |                    |                   |
| Aktuel skat                                       | 0                  | 0                 |
| Ændring i udskudt skat                            | 7.055.749          | -371.091          |
|   | <b>7.055.749</b>   | <b>-371.091</b>   |
| <b>Note 5 - Investeringsejendomme</b>             |                    |                   |
|   | 2021               | 2020              |
|   | kr.                | kr.               |
| Kostpris 1. januar                                | 23.845.116         | 11.242.607        |
| Tilgang i årets løb, herunder forbedringer        | 38.576.934         | 12.602.509        |
| <b>Kostpris 31. december</b>                      | <b>62.422.050</b>  | <b>23.845.116</b> |
| Op- og nedskrivninger 1. januar                   | 13.167.384         | 12.541.105        |
| Årets op- og nedskrivninger                       | 25.410.566         | 626.279           |
| <b>Op- og nedskrivninger 31. december</b>         | <b>38.577.950</b>  | <b>13.167.384</b> |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>         | <b>101.000.000</b> | <b>37.012.500</b> |

Følgende centrale forudsætninger er anvendt for ejendommen ved værdiansættelse:

| <b>Ejendoms-<br/>Værdi t.kr</b> | <b>Vægtet<br/>Afkastkrav</b> | <b>kr. pr. m2</b> | <b>M2<br/>Total</b> | <b>M2<br/>Bolig</b> | <b>M2<br/>Erhverv mv.</b> |
|---------------------------------|------------------------------|-------------------|---------------------|---------------------|---------------------------|
| 101.100                         | 3,72%                        | 47.529            | 2.125               | 1.840               | 285                       |

## Noter

### Note 5 – Investeringsejendomme, forsat

Ejendommen værdiansættes til dagsværdi pr. balancedagen ved anvendelse af DCF-værdiansættelsesmodeller (niveau 3 i dagsværdihierarkiet). Selskabets ejendom bliver efter en turnusordning vedtaget af bestyrelsen hos moderselskabet Copenhagen Capital A/S, minimum hvert 3. år vurderet af en ekstern valuar.

Disse eksterne vurderinger har indtil videre været foretaget af Colliers International. I de mellemliggende år opdateres Colliers seneste værdiansættelse med ændrede forudsætninger i form af opdateret afkastkrav, nye lejeaftaler, indeksering af lejeniveauer, ændringer i driftsomkostninger mv. DCF-værdiansættelsesmodellen (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) indebærer, at der udarbejdes et budget for ejendommen, hvor der for hvert enkelt år tages højde for forudseelige ændringer i ejendommens indtægter og udgifter frem til det tidspunkt, hvor ejendommens frie pengestrømme stabiliseres.

Budgetterne omfatter op til 12 år, hvor i der er indarbejdet den forventet udvikling af ejendommen. Beregning af terminalværdien sker ved at kapitalisere de stabiliserede frie pengestrømme med afkastkrav ekskl. inflation i terminalåret. Herefter diskonteres betalingsstrømmen til nutidsværdi med det estimerede aktuelle forrentningskrav inkl. inflation. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet. Værdiansættelsesmetoden følger Finanstilsynets gældende vejledning og anbefalinger.

### Note 6 – Langfristede gældsforpligtigelser

2021

| Kr.                               | Forfaldstidspunkt |        |       | Total     |
|-----------------------------------|-------------------|--------|-------|-----------|
|                                   | 0-1 år            | 1-5 år | >5 år |           |
| Bankgæld                          | 41.068.634        | 0      | 0     | 0         |
| Deposita og forudbetalt leje      | 306.040           | 0      | 0     | 306.404   |
| Lovpligtige vedligeholdelse       | 0                 | 0      | 0     | 0         |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | 6.402.806         | 0      | 0     | 6.402.806 |

### Note 7 – Pantsætning og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld på 41.068 t.kr. til banker er der givet pant i selskabets investeringsejendom med en værdi af 101.000 t.kr. og anparter.

### Note 8 – Nærtstående parter

Selskabet indgår i koncernregnskabet for Copenhagen Capital A/S, Niels Hemmingsens Gade 4, 1153 København K.

Koncernen varetager selv administration og drift af ejendommen, hvorved der er koncerninterne transaktioner som følge heraf. Derudover tilgodehavender eller gæld til moderselskabet, som renteberegnes. Alle transaktioner sker på markedsmæssige vilkår.

# Penneo

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

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

## Christian Rossing Lønberg

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-155376611093

IP: 217.61.xxx.xxx

2022-04-08 10:27:28 UTC

NEM ID 

## Anders Oldau Gjelstrup

Revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-128847500790

IP: 83.151.xxx.xxx

2022-04-08 10:44:15 UTC

NEM ID 

## Rasmus Bonde Greis

Adm. direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-210702812999

IP: 185.229.xxx.xxx

2022-04-08 10:49:35 UTC

NEM ID 

## Rasmus Bonde Greis

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-210702812999

IP: 185.229.xxx.xxx

2022-04-08 10:49:35 UTC

NEM ID 

## Rasmus Bonde Greis

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-210702812999

IP: 185.229.xxx.xxx

2022-04-08 10:49:35 UTC

NEM ID 

## Jacques Peronard

Revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-981880198476

IP: 93.164.xxx.xxx

2022-04-08 11:51:22 UTC

NEM ID 

## Peter Elling Helmersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-923214094494

IP: 217.74.xxx.xxx

2022-04-11 12:22:02 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: G5UM3-HPXEW-KE3W-YX1PE-2E08X-PTBAY

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 tidsstempelt 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](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>