

# Revidata

Kenny Mencke · Michel Mandrup · Minna Jensen · Anne Haarløv  
Registrerede revisorer

## Erhvervsstyrelsen

### Fjord Ejendomme 2014 ApS

Hanehovedvej 187  
3300 Frederiksværk

### Årsrapport 1/7 2021 - 30/6 2022

9. regnskabsår

CVR-nr : 35 64 26 92

Godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling,  
den 12. december 2022  
Underskrevet elektronisk, se bagerste side

Kim Dencher Johansen  
Dirigent

# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Indholdsfortegnelse	1
Selskabsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse for året 1/7 2021 - 30/6 2022	12
Balance pr. 30. juni 2022	13
Noter til årsregnskabet	15

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

---

**Navn:** Fjord Ejendomme 2014 ApS  
Hanehovedvej 187  
3300 Frederiksværk

**CVR-nr.:** 35 64 26 92  
**Regnskabsår:** 1/7 2021 - 30/6 2022

---

**Bestyrelse**

---

Kim Dencher Johansen  
Peter Nielsen

---

**Direktion**

---

Peter Nielsen

---

**Revisor**

---

Revidata Registrerede Revisorer A/S  
Registreret revisionsvirksomhed  
Bagsværdvej 92  
2800 Kgs. Lyngby

**CVR-nr.:** 37 02 98 15

**Erklæringsgivende  
revisor:** Michel Mandrup

---

**Ejere**

---

Kim Dencher Johansen Holding ApS, Frederiksværk, 50%  
P. Nielsen Holding ApS, Helsingør, 50%

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for 1/7 2021 - 30/6 2022, omfattende ledelsespåtegning, ledelsesberetning samt årsregnskabet, indeholdende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsrapporten aflægges efter årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig. Årsregnskabet giver efter vor opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet. Ledelsesberetningen giver efter vor opfattelse en retvisende redegørelse.

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksværk, den 12. december 2022

Underskrevet elektronisk, se bagerste side

### I direktionen

Peter Nielsen

### I bestyrelsen

Kim Dencher Johansen  
Bestyrelsesformand

Peter Nielsen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Fjord Ejendomme 2014 ApS

Revisionspåtegning på årsregnskabet

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Fjord Ejendomme 2014 ApS for regnskabsåret 1/7 2021 - 30/6 2022, 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. 30. juni 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1/7 2021 - 30/6 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA’s Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- \* Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- \* Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- \* Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- \* Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- \* Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### 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.

Kgs. Lyngby den 12. december 2022  
Revidata Registrerede Revisorer A/S  
Registreret revisionsvirksomhed, CVR nr. 37029815

Michel Mandrup  
Registreret revisor  
mne33770  
Underskrevet elektronisk, se bagerste side

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af investeringsejendomme.



## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

### Fritagelse for udarbejdelse af koncernregnskab jf. årsregnskabslovens § 110

Da koncernen ikke overskrider to af de i årsregnskabslovens § 110 opregnede størrelseskriterier, udarbejdes der ikke koncernregnskab.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb der vedrører regnskabsåret, uanset betalingstidspunkt.

Omkostninger, der er medgået til solgte varer og ydelser, er medtaget i det år, hvori indtægten fra salget er medtaget.

Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilgå 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 indregnes aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Posterne nettoomsætning til og med andre eksterne omkostninger er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en post benævnt bruttofortjeneste.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter fra selskabets ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen når levering af ydelsen har fundet sted.

#### Dagsværdiregulering af investeringsaktiver

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver består af årets værdireguleringer på investeringsejendomme.

#### Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultatet af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat. Endvidere indregnes eventuelle værdireguleringer.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre finansielle indtægter og omkostninger

Andre finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og årets regulering af udskudt skat.

Aktuel skat beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst og måles på grundlag af gældende skattesats på balancedagen.

Selskabet er administrations-/moderselskab for de tilknyttede datterselskaber i den sambeskattede koncern. Skatteeffekten af sambeskatningen med dattervirksomheden fordeles på såvel overskuds- som underskudsgivende danske virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster, hvilket medfører fuld refusion vedrørende skattemæssige underskud.

### Balancen

#### Anlægsaktiver

##### Investerings ejendomme (Porteføljeejendomme)

Investerings ejendomme omfatter ejendomme ejet med henblik på langsigtet kapitalgevinst gennem udlejning og/eller værdistigninger.

Investerings ejendomme værdiansættes individuelt til skønnet dagsværdi. Ved værdiansættelsen af investerings ejendomme til dagsværdi føres dagsværdireguleringer på ejendomme over resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastsættes individuelt på baggrund af ekstern vurderingsmand, en afkastbaseret markedsværdi eller på baggrund af konkrete købstilbud. Værdiansættelsen til markedsværdi indebærer, at ejendommenes nettoindtægt inkl. tomgangsleje fratrukket driftsomkostninger kapitaliseres med individuelt fastsat markedsbaseret afkastkrav.

Afkastkravene fastsættes af virksomhedens ledelse. Afkastkravene varierer fra år til år afhængig af markedsf forholdene.

## Anvendt regnskabspraksis

### Nettoleje:

Der tages udgangspunkt i budgettet for det kommende regnskabsår, og lejeindtægterne reguleres for kendte og forventede reguleringer, faste indeksreguleringer og pristalsreguleringer. I tilfælde, hvor den opkrævede leje ikke udgør markedslejen, indregnes reguleringer til markedslejen, når disse varsles overfor lejeren. Udover leje indtægtsføres øvrige indtægter, herunder serviceydelser udført af selskabet betalt direkte af lejerne samt accessoriske ydelser, til erhvervslejemål. Alle beløb er fastsat ejendom for ejendom.

Ejendommens driftsomkostninger er fastsat ud fra de foreliggende budgetter og erfaringstal for de konkrete og lignende ejendomme. Driftsomkostninger omfatter skatter og afgifter, ejendomsforsikringer, vand og el, renholdelse, grundejerforeninger og varmeregnskaber mv.

Administrationen fastsættes til de budgetterede og realiserede omkostninger forbundet med administrationen af de enkelte ejendomme ud fra budgetter og erfaringstal for ejendommene og lignende ejendomme.

Der afsættes løbende vedligeholdelsesarbejder og investeringer ud fra budgetter og erfaringstal for de konkrete og lignende ejendomme.

### **Investerings ejendomme under udførelse (Projektejendomme)**

Projektejendomme omfatter ejendomme, der er anskaffet med henblik på opførelse, ombygning og/eller renovering samt ejendomme under opførelse for tredjemand.

Projektejendomme værdiansættes til kostpris jf. ÅRL § 40. Kostprisen omfatter kostprisen for grund og bygninger, omkostninger direkte tilknyttet til anskaffelsen samt andre omkostninger, der kan henføres til erhvervslejen. Omkostninger tilknyttet erhvervslejen omfatter blandt andet honorar til mægler, valuar, advokat samt honorarer til tekniske vurderinger af ejendomme udført af ingeniører m.fl. Endvidere indgår tinglysningsomkostninger i forbindelse med købet. Efterfølgende forøges kostprisen med omkostninger, som relateres til ejendommens opførelse, ombygninger og/eller renovering.

Projektejendomme behandles regnskabsmæssigt som materielle anlægsaktiver under udførelse, og nedskrives til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere end kostprisen. Nedskrivning af projektejendomme til genindvindingsværdi føres over resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på projektejendomme. Regnskabsposten indregnes som materielle anlægsaktiver under udførelse.

Efter projektejendommens opførelse, ombygning og/eller renovering reklassificeres disse til handelsejendomme eller til investerings ejendomme.

### **Aktiverede renter**

I posten Materielle anlægsaktiver er der indregnet aktiverede renter.

## Anvendt regnskabspraksis

### Finansielle anlægsaktiver

#### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles til regnskabsmæssig indre værdi og indregnes i moderselskabets balance i posten "Kapitalandele i tilknyttede virksomheder".

I posten indgår den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi, opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis og reguleret for urealiserede koncerninterne avancer og tab, samt nedskrevet værdi af goodwill eller badwill.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder henlægges i moderselskabet til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelseskøbsværdien med fradrag af afskrivninger på goodwill.

### Omsætningsaktiver

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres til nettorealiseringsværdien med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte udbetalinger vedrørende omkostninger i efterfølgende regnskabsår.

### Hensatte forpligtelser

#### Udskudte skatteforpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudt skat opgøres på grundlag af gældende skatteregler på balancetidspunktet og gældende skattesats på forventet udnyttelsestidspunkt.

### Gældsforpligtelser

#### Gældsforpligtelser til kreditinstitutter

Gældsforpligtelser til kreditinstitutter indregnes på optagelsestidspunktet til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles gældsforpligtelser til amortiseret kostpris, således at kurstab og låneomkostninger fordeles over lånets løbetid ved brug af den effektive rente på optagelsestidspunktet. Regnskabsposten indregnes under "Gæld til kreditinstitutter".

#### Gældsforpligtelser - i øvrigt

Andre gældsforpligtelser måles som udgangspunkt til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel restgæld.

#### Aktuel skatteforpligtelse

Aktuel skatteforpligtelse indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige sambeskatningsindkomst for hele koncernen, reguleret for skat af tidligere års indkomster, og fratrukket betalte aconto skatter.

**Resultatopgørelse  
for året 1/7 2021 - 30/6 2022**

<u>Note</u>	<u>2021/2022</u>	<u>2020/2021</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>3.893.256</b>	3.362.229
1 Dagsværdiregulering af investeringsaktiver	<b>455.725</b>	4.085.497
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>4.348.981</b>	7.447.726
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	<b>4.594.327</b>	10.825.230
2 Andre finansielle indtægter	<b>247.271</b>	180.925
3 Andre finansielle omkostninger	<b>-992.461</b>	-766.281
<b>Resultat før skat</b>	<b>8.198.118</b>	17.687.600
Skat af årets resultat	<b>-794.710</b>	-1.514.264
<b>Årets resultat</b>	<b>7.403.408</b>	16.173.336
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	<b>4.594.327</b>	10.825.230
Overført overskud eller underskud	<b>2.809.081</b>	5.348.106
<b>Disponeret i alt</b>	<b>7.403.408</b>	16.173.336

Ekstraordinært udbytte udloddet efter regnskabsårets udløb udgør kr. 0.

## Balance - Aktiver pr. 30. juni 2022

<u>Note</u>	<u>2021/2022</u>	<u>2020/2021</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
4 Investeringsejendomme	82.114.389	78.036.100
Materielle anlægsaktiver under udførelse	0	0
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>82.114.389</b>	<b>78.036.100</b>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		
5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	25.033.971	20.439.644
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>25.033.971</b>	<b>20.439.644</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>107.148.360</b>	<b>98.475.744</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
<b>Tilgodehavender</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	160.795	0
Andre tilgodehavender	28.116.116	12.299.547
Periodeafgrænsningsposter	8.021	0
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>28.284.932</b>	<b>12.299.547</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		
Likvide beholdninger	60.522	0
<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<b>60.522</b>	<b>0</b>
6 <b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>28.345.454</b>	<b>12.299.547</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>135.493.814</b>	<b>110.775.291</b>

**Balance - Passiver  
pr. 30. juni 2022**

<u>Note</u>	<u>2021/2022</u>	<u>2020/2021</u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	94.400	94.400
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	24.993.971	20.399.644
Overført overskud eller underskud	31.611.815	28.802.735
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>56.700.186</b>	<b>49.296.779</b>
<b>Hensatte forpligtigelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	2.549.547	2.448.588
<b>Hensatte forpligtigelser i alt</b>	<b>2.549.547</b>	<b>2.448.588</b>
<b>Langfristede gældsforpligtigelser</b>		
Gæld til kreditinstitutter	31.825.116	31.774.673
Modtagne forudbetalinger fra kunder	1.027.740	1.070.764
Gæld til tilknyttede virksomheder	24.121.812	2.212.748
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	3.743.994	3.670.952
<b>7 Langfristede gældsforpligtigelser i alt</b>	<b>60.718.662</b>	<b>38.729.137</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtigelser</b>		
Gæld til kreditinstitutter	9.478.673	7.066.371
Modtagne forudbetalinger fra kunder	169.800	66.620
Leverandører af varer og tjenesteydelser	4.964.734	12.791.577
Gæld til tilknyttede virksomheder	105.973	45.594
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	806.239	330.625
<b>Kortfristede gældsforpligtigelser i alt</b>	<b>15.525.419</b>	<b>20.300.787</b>
<b>Gældsforpligtigelser i alt</b>	<b>76.244.081</b>	<b>59.029.924</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>135.493.814</b>	<b>110.775.291</b>
8 Sikkerheder og pantsætninger		
9 Eventualforpligtigelser og eventualaktiver		

## Noter til årsregnskabet

<u>Note</u>	<u>2021/2022</u>																				
<p><b>1 Dagsværdiregulering af investeringsaktiver</b> Dagsværdiregulering af investeringsejendomme, indtægter <b>Dagsværdiregulering af investeringsaktiver i alt</b></p>	<p style="text-align: right;"><u>455.725</u> <u>455.725</u></p>																				
<p><b>2 Andre finansielle indtægter</b> Renter vedrørende tilknyttede virksomheder udgør t.kr. 0</p>																					
<p><b>3 Andre finansielle omkostninger</b> Renter vedrørende tilknyttede virksomheder udgør t.kr. 104</p>																					
<p><b>4 Investeringsejendomme</b> Investeringsejendomme værdiansættes individuelt til skønnet dagsværdi ifølge anvendt regnskabspraksis, på følgende grundlag.</p> <p>Afkastkrav/Bruttoleje: <i>Boligejendomme</i></p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 40%;"></th> <th style="text-align: center; border-bottom: 1px solid black;"><u>Beliggenhed/Stand</u></th> <th style="text-align: center; border-bottom: 1px solid black;"><u>Bruttoleje pr. kvm</u></th> <th style="text-align: center; border-bottom: 1px solid black;"><u>Afkastkrav</u></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Forstæder nord</td> <td style="text-align: center;">Sekundær</td> <td style="text-align: center;">kr. 567 - kr. 2.097</td> <td style="text-align: center;">3,4%-6,0%</td> </tr> <tr> <td>Forstæder nord</td> <td style="text-align: center;">Primær</td> <td style="text-align: center;">kr. 1.523 - kr. 1.676</td> <td style="text-align: center;">5,00%</td> </tr> </tbody> </table> <p><i>Kontorejendomme</i></p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 40%;"></th> <th style="text-align: center; border-bottom: 1px solid black;"><u>Beliggenhed/Stand</u></th> <th style="text-align: center; border-bottom: 1px solid black;"><u>Bruttoleje pr. kvm</u></th> <th style="text-align: center; border-bottom: 1px solid black;"><u>Afkastkrav</u></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Forstæder nord</td> <td style="text-align: center;">Sekundær</td> <td style="text-align: center;">kr. 589 - kr. 842</td> <td style="text-align: center;">4%-6%</td> </tr> </tbody> </table>		<u>Beliggenhed/Stand</u>	<u>Bruttoleje pr. kvm</u>	<u>Afkastkrav</u>	Forstæder nord	Sekundær	kr. 567 - kr. 2.097	3,4%-6,0%	Forstæder nord	Primær	kr. 1.523 - kr. 1.676	5,00%		<u>Beliggenhed/Stand</u>	<u>Bruttoleje pr. kvm</u>	<u>Afkastkrav</u>	Forstæder nord	Sekundær	kr. 589 - kr. 842	4%-6%	
	<u>Beliggenhed/Stand</u>	<u>Bruttoleje pr. kvm</u>	<u>Afkastkrav</u>																		
Forstæder nord	Sekundær	kr. 567 - kr. 2.097	3,4%-6,0%																		
Forstæder nord	Primær	kr. 1.523 - kr. 1.676	5,00%																		
	<u>Beliggenhed/Stand</u>	<u>Bruttoleje pr. kvm</u>	<u>Afkastkrav</u>																		
Forstæder nord	Sekundær	kr. 589 - kr. 842	4%-6%																		
<p><b>5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b></p> <p>Selskabet ejer følgende kapitalandele i tilknyttede virksomheder:</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 50%;"></th> <th style="text-align: center;">Resultat</th> <th style="text-align: center;">Egenkapital</th> <th style="text-align: center;">Ejerandel</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Vognmarken ApS, Frederiksværk</td> <td style="text-align: center;">4.594.327</td> <td style="text-align: center;">25.033.971</td> <td style="text-align: center;">100%</td> </tr> </tbody> </table>		Resultat	Egenkapital	Ejerandel	Vognmarken ApS, Frederiksværk	4.594.327	25.033.971	100%													
	Resultat	Egenkapital	Ejerandel																		
Vognmarken ApS, Frederiksværk	4.594.327	25.033.971	100%																		
<p><b>6 Omsætningsaktiver</b> Omsætningsaktiver, der forfalder efter 1 år udgør t.kr. 161</p>																					



## Noter til årsregnskabet

**2021/2022**

---

**Note****7 Langfristede gældsforpligtigelser**

Langfristet gæld der forfalder efter 5 år udgør t.kr. 52.748.

**8 Sikkerheder og pantsætninger**

Bankgæld t.kr. 41.289 på balancedagen, har sikkerhed i sikkerhedsdepot deponeret af selskabet, ejerpantebreve t.kr. 50.936 med pant i investeringsejendomme med regnskabsmæssig værdi t.kr. 82.114.

Bankgæld t.kr. 5.860 på balancedagen, har sikkerhed i sikkerhedsdepot deponeret af selskabet, ejerpantebrev t.kr. 7.200 med pant i investeringsejendomme med regnskabsmæssig værdi t.kr. 10.279.

Selskabet har afgivet erklæring om udbyttebegrænsning overfor banken.

**9 Eventualforpligtelser og eventualaktiver**

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

## Peter Nielsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Peter Nielsen

Direktør

På vegne af Fjord Ejendomme 2014 ApS

ID: 60195804-4d31-4832-aea0-cbc9379f368f

Tidspunkt for underskrift: 20-12-2022 kl.: 13:14:42

Underskrevet med MitID



## Peter Nielsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Peter Nielsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af Fjord Ejendomme 2014 ApS

ID: 60195804-4d31-4832-aea0-cbc9379f368f

Tidspunkt for underskrift: 20-12-2022 kl.: 13:14:42

Underskrevet med MitID



## Kim Dencher Johansen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Kim Dencher Johansen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af Fjord Ejendomme 2014 ApS

ID: 73487f76-3848-432f-bb9f-4aebfcf81d8e

Tidspunkt for underskrift: 16-12-2022 kl.: 11:15:52

Underskrevet med MitID



## Kim Dencher Johansen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Kim Dencher Johansen

Dirigent

På vegne af Fjord Ejendomme 2014 ApS

ID: 73487f76-3848-432f-bb9f-4aebfcf81d8e

Tidspunkt for underskrift: 16-12-2022 kl.: 11:15:52

Underskrevet med MitID



## Michel Mandrup

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Michel Mandrup

Registreret revisor

På vegne af Revidata Registrerede Revisorer A/S

ID: 68c44038-640a-40fb-a952-a6182d6748dd

Tidspunkt for underskrift: 20-12-2022 kl.: 19:50:02

Underskrevet med MitID

