

# Karré 1.2 ApS

Fynsvej 56, 5500

CVR-nr. 36 95 20 75

## Årsrapport 2023

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 10. april 2024

Dirigent:

.....  
Jens Belling

## Indhold

|   |          |
|---|----------|
| <b>Ledelsespåtegning</b>                          | <b>2</b> |
| <b>Den uafhængige revisors revisionspåtegning</b> | <b>3</b> |
| <b>Ledelsesberetning</b>                          | <b>5</b> |
| <b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>       | <b>6</b> |
| Resultatopgørelse                                 | 6        |
| Balance   | 7        |
| Egenkapitalopgørelse                              | 9        |
| Noter   | 10       |

## Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Karré 1.2 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Middelfart, den 10. april 2024

Direktion:

.....  
Jens Belling  
direktør

Bestyrelse:

.....  
Boddvar Kaale  
formand

.....  
Jens Belling

.....  
Daniel Kjørberg Siraj

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejeren i Karré 1.2 ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Karré 1.2 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Uafhængighed

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.

#### 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 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 revisionshandlingerne 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 revisionshandlingerne, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ 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 konklusion 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 10. april 2024  
EY Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28

Kaare K. Lendorf  
statsaut. revisor  
mne33819

## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

|                     |  |
|---------------------|--|
| Navn                | Karré 1.2 ApS  |
| Adresse, postnr. by | Fynsvej 56, 5500   |
| CVR-nr.             | 36 95 20 75  |
| Stiftet             | 30. juni 2015  |
| Hjemstedskommune    | Middelfart   |
| Regnskabsår         | 1. januar - 31. december   |
| Bestyrelse          | Boddvar Kaale, formand<br>Jens Belling<br>Daniel Kjørberg Siraj                                |
| Direktion           | Jens Belling, Direktør   |
| Revision            | EY Godkendt Revisionspartnerselskab<br>Dirch Passers Allé 36, Postboks 250, 2000 Frederiksberg |

### Beretning

#### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er via datterselskaber at udvikle, drive, udleje og handle med fast ejendom samt direkte eller indirekte at drive anden virksomhed, der efter bestyrelsens skøn er forbundet dermed.

#### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et underskud på 12.103.730 kr. mod et overskud på 10.717.062 kr. sidste år, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på 22.036.863 kr. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Da selskabets formål er at investere i ejendomme, påvirkes selskabet af ændringer i ejendomsmarkedet, herunder det generelle renteniveau og økonomiske forhold.

Aktiviteten har ikke været præget af de generelle økonomiske forhold, selvom markedssituationen i ejendomssektoren er påvirket af høj inflation, og stigende renter.

Usikkerheden relateret til renter og afkast har skabt en forskel mellem køber og sælger i relation til salgspriser på ejendomme, hvilket afspejles i det lavere transaktionsvolumen i 2023.

Der er taget højde for en stigning i afkastkrav ved værdiansættelse af ejendommen.

#### Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatopgørelse

| Note | kr.  | 2023               | 2022              |
|------|--|--------------------|-------------------|
|      | <b>Bruttofortjeneste</b>                     | 2.156.850          | 5.196.513         |
|      | Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | -13.051.150        | 7.000.000         |
|      | <b>Resultat før finansielle poster</b>       | -10.894.300        | 12.196.513        |
|      | Finansielle indtægter                        | 144.736            | 291               |
| 3    | Finansielle omkostninger                     | -272.841           | -910.391          |
|      | <b>Resultat før skat</b>                     | -11.022.405        | 11.286.413        |
| 4    | Skat af årets resultat                       | -1.081.325         | -569.351          |
|      | <b>Årets resultat</b>                        | <b>-12.103.730</b> | <b>10.717.062</b> |
|      | <br><b>Forslag til resultatdisponering</b>   |                    |                   |
|      | Overført resultat                            | -12.103.730        | 10.717.062        |
|      |  | <b>-12.103.730</b> | <b>10.717.062</b> |

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

| Note | kr.   | 2023              | 2022               |
|------|---|-------------------|--------------------|
|      | <b>AKTIVER</b>                              |                   |                    |
|      | <b>Anlægsaktiver</b>                        |                   |                    |
| 5    | <b>Materielle anlægsaktiver</b>             |                   |                    |
| 6    | Investeringsejendomme                       | 76.189.670        | 96.553.200         |
|      |   | <u>76.189.670</u> | <u>96.553.200</u>  |
|      | <b>Anlægsaktiver i alt</b>                  | <u>76.189.670</u> | <u>96.553.200</u>  |
|      | <b>Omsætningsaktiver</b>                    |                   |                    |
|      | <b>Tilgodehavender</b>                      |                   |                    |
|      | Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | 47.280            | 0                  |
|      | Udsudte skatteaktiver                       | 0                 | 684.774            |
|      | Periodeafgrænsningsposter                   | 239.823           | 299.779            |
|      |   | <u>287.103</u>    | <u>984.553</u>     |
|      | <b>Likvide beholdninger</b>                 | <u>5.422.737</u>  | <u>4.020.173</u>   |
|      | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>              | <u>5.709.840</u>  | <u>5.004.726</u>   |
|      | <b>AKTIVER I ALT</b>                        | <u>81.899.510</u> | <u>101.557.926</u> |



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

| Note | kr.  | 2023              | 2022               |
|------|--|-------------------|--------------------|
|      | <b>PASSIVER</b>                                    |                   |                    |
|      | <b>Egenkapital</b>                                 |                   |                    |
|      | Selskabskapital                                    | 550.000           | 550.000            |
|      | Overført resultat                                  | 21.486.863        | 33.590.593         |
|      | <b>Egenkapital i alt</b>                           | <b>22.036.863</b> | <b>34.140.593</b>  |
|      | <b>Hensatte forpligtelser</b>                      |                   |                    |
|      | Andre hensatte forpligtelser                       | 3.134.752         | 3.403.812          |
|      | <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>                | <b>3.134.752</b>  | <b>3.403.812</b>   |
|      | <b>Gældsforpligtelser</b>                          |                   |                    |
| 7    | <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>             |                   |                    |
|      | Gæld til realkreditinstitutter                     | 47.900.141        | 55.567.869         |
|      |  | <b>47.900.141</b> | <b>55.567.869</b>  |
|      | <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>             |                   |                    |
| 7    | Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 507.558           | 1.642.025          |
|      | Modtagne forudbetalinger fra kunder                | 179.186           | 223.394            |
|      | Leverandører af varer og tjenesteydelser           | 44.619            | 72.809             |
|      | Gæld til tilknyttede virksomheder                  | 5.770.658         | 2.964.090          |
|      | Skyldig sambeskatningsbidrag                       | 396.552           | 1.254.125          |
|      | Deposita   | 823.695           | 1.046.357          |
|      | Anden gæld   | 1.105.486         | 1.242.852          |
|      |  | <b>8.827.754</b>  | <b>8.445.652</b>   |
|      | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                    | <b>56.727.895</b> | <b>64.013.521</b>  |
|      | <b>PASSIVER I ALT</b>                              | <b>81.899.510</b> | <b>101.557.926</b> |

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Personaleomkostninger
- 8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 10 Nærtstående parter

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Egenkapitaloppgørelse

| kr.                                  | <u>Selskabskapital</u> | <u>Overført resultat</u> | <u>I alt</u>      |
|--------------------------------------|------------------------|--------------------------|-------------------|
| <b>Egenkapital 1. januar 2023</b>    | 550.000                | 33.590.593               | 34.140.593        |
| Overført via resultatdisponering     | 0                      | -12.103.730              | -12.103.730       |
| <b>Egenkapital 31. december 2023</b> | <u>550.000</u>         | <u>21.486.863</u>        | <u>22.036.863</u> |

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Karré 1.2 ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Virksomheden har valgt IAS 11/IAS 18 som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

#### Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, andre driftsindtægter, ejendomsomkostninger og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

#### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af anlægsaktiver.

#### Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens investeringsejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investeringsejendomme.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til salg, administration, lokaler, tab på debitorer, ydelser på operationelle leasingkontrakter m.v.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige koncernvirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrati-  
onsselskabet.

##### Balancen

##### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendomme.

##### Tilgodehavender

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender.

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der 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.

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne base-  
res primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med virksomhedens risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonterings-sats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

##### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

##### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Egenkapital

###### *Foreslået udbytte*

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

##### Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en begivenhed indtruffet senest på balancedagen har en retslig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at der må afgives økonomiske fordele for at indfri forpligtelsen.

Andre hensatte forpligtelser omfatter momsreguleringsforpligtelser vedrørende selskabets ejendomme. De hensatte forpligtelser måles ved første indregning til kostpris og herefter til nettorealiseringsværdi.

##### Gældsforpligtelser

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag til indregning og måling af gældsforpligtelser.

Finansielle gældsforpligtelser 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 provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

##### Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

Hvis det ikke er muligt at opgøre en pålidelig dagsværdi efter ovenstående niveauer, måles aktivet eller forpligtelsen til kostprisen.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 2 Personaleomkostninger

Virksomheden har ingen ansatte.

| kr.  | 2023             | 2022           |
|--|------------------|----------------|
| <b>3 Finansielle omkostninger</b>              |                  |                |
| Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder | 87.065           | 134.123        |
| Andre finansielle omkostninger                 | 185.776          | 776.268        |
|  | <u>272.841</u>   | <u>910.391</u> |
| <b>4 Skat af årets resultat</b>                |                  |                |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst | 396.551          | 1.254.125      |
| Årets regulering af udskudt skat               | 684.774          | -684.774       |
|  | <u>1.081.325</u> | <u>569.351</u> |

#### 5 Materielle anlægsaktiver

| kr.  | Investerings-<br>ejendomme |
|--|----------------------------|
| Kostpris 1. januar 2023                        | 99.208.374                 |
| Afgange  | -7.312.380                 |
| Kostpris 31. december 2023                     | <u>91.895.994</u>          |
| Opskrivninger 1. januar 2023                   | -2.655.174                 |
| Årets værdireguleringer                        | -13.051.150                |
| Opskrivninger 31. december 2023                | <u>-15.706.324</u>         |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b> | <u>76.189.670</u>          |

For oplysning om sikkerhedsstillelser mv. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 9.

#### 6 Investeringsejendomme

##### Opgørelse af dagsværdi

Selskabets investeringsejendom måles til dagsværdi efter dagsværdihierarkiets niveau 3.

Dagsværdi af investeringsejendomme er beregnet for hver enkelt ejendom ved tilbagediskontering af de forventede fremtidige pengestrømme med en relevant diskonteringsfaktor. Forventede fremtidige pengestrømme er baseret på en vurderingen af ejendommen, som udlejningsejendom med hensyn til frasalgsfase af lejeboligerne i takt med at de bliver ledige over en 10-årlig frasalgsperiode. Diskonteringsfaktoren udgør den risikofrie rente og et risikotillæg for den enkelte ejendom.

Der anvendes uafhængige vurderingsmænd ved opgørelsen af dagsværdierne.

##### Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

De væsentligste forudsætninger anvendt ved opgørelse af dagsværdien er:

Afkastkrav bolig; 4,50%

Afkastkrav erhverv; 5,75%

Inflation; 2,00%

Salgspriserne for boliger er sat til gennemsnitlig 24.068 kr. pr. m<sup>2</sup>

Salgspriserne for erhverv er sat til gennemsnitlig 17.662 kr. pr. m<sup>2</sup>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 7 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 45.989.916 kr. senere end 5 år fra balancedagen.

#### 8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

##### Andre eventualforpligtelser

Der er indgivet en stævning mod virksomheden for byggemangler, og der foregår igangværende drøftelser med Byggeskadefonden, for om denne eventuelt skal dække de omhandlede forhold. Ledelsen vurderer, at det er usandsynligt, at virksomheden måtte komme til at betale det fulde beløb, og at størrelsen af en eventuel erstatning er i sagens natur behæftet med usikkerhed.

Virksomheden er sambeskattet og hæfter begrænset og subsidiært med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter.

#### 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld overfor kreditinstitutter har virksomheden stillet sikkerhed i grund og bygning med en regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2023 på 76.189.670 kr.

#### 10 Nærtstående parter

Karré 1.2 ApS' nærtstående parter omfatter følgende:

##### Bestemmende indflydelse

| <u>Nærtstående part</u>            | <u>Bopæl/ Hjemsted</u> | <u>Grundlag for bestemmende indflydelse</u> |
|------------------------------------|------------------------|---|
| Odense Projektudviklingselskab A/S | Middelfart             | Kapitalbesiddelse                           |

##### Oplysning om koncernregnskaber

| <u>Modervirksomhed</u> | <u>Hjemsted</u> | <u>Rekvirering af modervirksomhedens koncernregnskab</u> |
|------------------------|-----------------|--|
| Obos Bbl               | Oslo, Norge     | Hammersborg torg 1 NO-0179 Oslo Norge                    |

# 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.”

## Jens Belling

### Direktion

På vegne af: Selskabet

Serienummer: 4ac7a78b-55eb-4aad-860b-72cff3f7f799

IP: 85.129.xxx.xxx

2024-04-11 06:11:30 UTC



## Jens Belling

### Dirigent

På vegne af: Selskabet

Serienummer: 4ac7a78b-55eb-4aad-860b-72cff3f7f799

IP: 85.129.xxx.xxx

2024-04-11 06:11:30 UTC



## Jens Belling

### Bestyrelse

På vegne af: Selskabet

Serienummer: 4ac7a78b-55eb-4aad-860b-72cff3f7f799

IP: 85.129.xxx.xxx

2024-04-11 06:11:30 UTC



## Siraj, Daniel Kjørberg

### Bestyrelse

På vegne af: Selskabet

Serienummer: no\_bankid:9578-5999-4-1355223

IP: 213.172.xxx.xxx

2024-04-11 06:55:27 UTC



## Kaale, Boddvar

### Bestyrelsesformand

På vegne af: Selskabet

Serienummer: no\_bankid:9578-5998-4-966838

IP: 213.172.xxx.xxx

2024-04-11 07:19:03 UTC



## Kaare Kristensen Lendorf

EY Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 30700228

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: 8eede778-219e-4dd7-8652-c0d59bb93611

IP: 165.225.xxx.xxx

2024-04-11 08:57:55 UTC



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>**. 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/validator**