

**Signifikans Ejendomme ApS  
Bygstubben 16, st. Trørød  
2950 Vedbæk**

**CVR-nummer: 37140619**

**Årsrapport  
1. januar 2022 til 31. december 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets generalforsamling, den 29. marts 2023

---

Andreas Werner Habicht, Dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

### **Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger ..... 3

Ledelsesberetning ..... 4

### **Påtegninger**

Ledelsespåtegning ..... 5

Den uafhængige revisors reviewerklæring ..... 6

### **Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022**

Anvendt regnskabspraksis ..... 8

Resultatopgørelse ..... 11

Balance ..... 12

Egenkapitalopgørelse ..... 14

Noter ..... 15

## SELSKABSOPLYSNINGER

**Selskabet** Signifikans Ejendomme ApS  
Bygstubben 16, st. Trørød  
2950 Vedbæk

CVR-nr.: 37 14 06 19  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion** Andreas Werner Habicht

**Revisor** ECO-TEAM statsautoriseret revisionsanpartsselskab  
Blokken 90  
3460 Birkerød

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at drive ejendomsinvesteringer, køb og salg af fast ejendom, samt anden dermed forbunden virksomhed.

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

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat er som forventet.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

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

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2022 for Signifikans Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Undertegnede erklærer at virksomheden opfylder betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for indeværende regnskabsår.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vedbæk, den 29. marts 2023

### **Direktion**

Andreas Werner Habicht

## **Til kapitalejerne i Signifikans Ejendomme ApS**

### **Reviewerklæring på regnskabet**

Vi har udført review af årsregnskabet for Signifikans Ejendomme ApS for perioden 1. januar - 31. december 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

### **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.

### **Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder relevante etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### **Konklusion**

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **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 vort review af årsregnskabet har vi efter aftale med ledelsen gennemlæst ledelsesberetningen og i den forbindelse overvejet, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved reviewet eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVIEWERKLÆRING

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.

Birkerød, den 29. marts 2023

### **ECO-TEAM statsautoriseret revisionsanpartsselskab**

CVR-nr.: 27966675

Peter Lind  
statsautoriseret revisor  
mne10900

### GENERELT

Årsregnskabet for Signifikans Ejendomme ApS for 2022 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Gevinster og tab, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.



### Skat af årets resultat

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

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Der afskrives ikke på grunde.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

	<u>Brugstid</u>	<u>Scarpværdi</u>
Bygninger	50 år	90%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	10 år	0

### Deposita

Deposita måles til anskaffelsespris.

### Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Selskabsskat og udskudt skat

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

### **Gældsforpligtelser**

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

### **Likvider**

Likvide midler består af indestående på bankkonti og kontante beholdninger.

RESULTATOPGØRELSE  
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

	2022	2021
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<b>274.345</b>	<b>294.506</b>
1 Personalemkostninger.....	0	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....	-33.964	-32.265
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>240.381</b>	<b>262.241</b>
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder .....	-3.114	-1.399
Andre finansielle omkostninger .....	-9.959	-8.876
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>227.308</b>	<b>251.966</b>
Skat af årets resultat .....	-50.909	-56.717
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>176.399</b>	<b>195.249</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret.....	1.000.000	0
Overført resultat .....	-823.601	195.249
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>176.399</b>	<b>195.249</b>

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022

## AKTIVER

	2022	2021
Grunde og bygninger.....	5.042.167	5.061.122
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....	88.018	6.655
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>5.130.185</b>	<b>5.067.777</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER .....</b>	<b>5.130.185</b>	<b>5.067.777</b>
Andre tilgodehavender .....	5.700	0
<b>Tilgodehavender.....</b>	<b>5.700</b>	<b>0</b>
<b>Likvide beholdninger .....</b>	<b>1.401.985</b>	<b>1.279.490</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER .....</b>	<b>1.407.685</b>	<b>1.279.490</b>
<b>AKTIVER.....</b>	<b>6.537.870</b>	<b>6.347.267</b>

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022

## PASSIVER

	2022	2021
Virksomhedskapital .....	120.000	120.000
Overkurs ved emission .....	0	5.580.000
Overført resultat .....	5.027.487	271.088
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....	1.000.000	0
<b>EGENKAPITAL</b> .....	<b>6.147.487</b>	<b>5.971.088</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	40.893	23.103
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b> .....	<b>40.893</b>	<b>23.103</b>
Deposita .....	156.985	147.650
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b> .....	<b>156.985</b>	<b>147.650</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder .....	121.984	63.594
Selskabsskat .....	33.119	41.186
Anden gæld .....	37.402	100.646
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> .....	<b>192.505</b>	<b>205.426</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b> .....	<b>349.490</b>	<b>353.076</b>
<b>PASSIVER</b> .....	<b>6.537.870</b>	<b>6.347.267</b>

## 2 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	2022	2021
Virksomhedskapital primo .....	120.000	120.000
<b>Virksomhedskapital ultimo</b> .....	<b>120.000</b>	<b>120.000</b>
Overkurs ved emission primo.....	5.580.000	5.580.000
Overkursfond ovf. til frie reserver .....	-5.580.000	0
<b>Overkurs ved emission ultimo</b> .....	<b>0</b>	<b>5.580.000</b>
Overført resultat, primo .....	271.088	75.839
Årets resultat .....	-823.601	195.249
Overført fra overkursfond .....	5.580.000	0
<b>Overført resultat ultimo</b> .....	<b>5.027.487</b>	<b>271.088</b>
Foreslået udbytte.....	1.000.000	0
<b>Forslag til udbytte for regnskabsåret ultimo</b> .....	<b>1.000.000</b>	<b>0</b>
<b>EGENKAPITAL</b> .....	<b>6.147.487</b>	<b>5.971.088</b>

## NOTER

	2022	2021
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Antal personer beskæftiget .....	1	1
<b>2 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for mellemværende med Grundejerforening er der tinglyst ejerpantebrev i ejendommen med DKK 10.000.		

# 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.”

## Andreas Werner Habicht

Direktør

På vegne af: Selskabet

Serienummer: 697cfcef-bc46-42c0-831e-53a2f6de628f

IP: 95.166.xxx.xxx

2023-03-29 07:39:52 UTC



## Peter Begtrup Lind

Statsautoriseret revisor

På vegne af: ECO-Team statsautoriseret revisionsanpa...

Serienummer: CVR:27966675-RID:72294966

IP: 81.27.xxx.xxx

2023-03-29 09:05:07 UTC



## Andreas Werner Habicht

Dirigent

På vegne af: Selskabet

Serienummer: 697cfcef-bc46-42c0-831e-53a2f6de628f

IP: 95.166.xxx.xxx

2023-03-29 09:20:01 UTC



Penneo dokumentnøgle: XXD04-Q785J-6P6KW-0QY44-3X8QQ-TCFPU

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 tidsstemplet 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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>