

## CNT Ejendomme ApS

Flæsketorvet 68, 1.

1711 København V

CVR-nr. 39253615

### Årsrapport

1. januar 2022 - 31. december 2022

5. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 30. juni 2023

---

Ditlev Christian Wad  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

|                          |    |
|--------------------------|----|
| Ledelsespåtegning        | 3  |
| Virksomhedsoplysninger   | 4  |
| Ledelsesberetning        | 5  |
| Resultatopgørelse        | 6  |
| Balance                  | 7  |
| Egenkapitalopgørelse     | 9  |
| Anvendt regnskabspraksis | 10 |
| Noter                    | 15 |

**CNT Ejendomme ApS**

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 for CNT Ejendomme ApS.

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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København V, den 30. juni 2023

### **Direktion**

Thue Stagsted  
Direktør

Niels Steenstrup Zeeberg  
Direktør

Ditlev Christian Wad  
Direktør

## CNT Ejendomme ApS

### Virksomhedsoplysninger

|                     |   |
|---------------------|---|
| <b>Virksomheden</b> | CNT Ejendomme ApS<br>Flæsketorvet 68, 1.<br>1711 København V      |
| Telefon             | 31507372  |
| CVR-nr.             | 39253615  |
| Stiftelsesdato      | 12. januar 2018   |
| Regnskabsår         | 1. januar 2022 - 31. december 2022                                |
| <b>Direktion</b>    | Thue Stagsted<br>Niels Steenstrup Zeeberg<br>Ditlev Christian Wad |
| <b>Revisor</b>      | REVISOR BECH ApS<br>Flæsketorvet 68, 1.<br>1711 København V       |
| E-mail              | Hello@revisorbech.dk  |
| Hjemmeside          | REVISORBECH.dk  |
| CVR-nr.             | 40088318  |

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at investere i ejendomme.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Investerings ejendomme måles til dagsværdi baseret på en afkastmodel. Opgørelsen af dagsværdi på investerings ejendomme er i stort omfang baseret på ledelsens skøn.

Som grundlag herfor har ledelsen indhentet indikationer af markedsmæssige afkast af tilsvarende ejendomme i forbindelse med opgørelsen af dagsværdien pr. statusdagen.

Årets værdiberegning af ejendommen er baseret på et estimeret afkastkrav på selskabets ejendomme. Ændring af afkastkravet i opad- eller nedadgående retning vil påvirke værdien af ejendommene.

Der er herudover ingen væsentlig usikkerhed ved indregning og måling.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 udviser et resultat på kr. 14.086, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en balancesum på kr. 32.619.139, og en egenkapital på kr. 5.649.391.

Årets resultat anses som tilfredsstillende og i overensstemmelse med ledelsens forventninger.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## Resultatopgørelse

|   | Note | 2022<br>kr.    | 2021<br>kr.      |
|---|------|----------------|------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>  |      | <b>142.939</b> | <b>304.935</b>   |
| Personaleomkostninger   | 1    | -107.636       | -44.182          |
| Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver |      | -29.648        | -23.553          |
| Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver                      | 2    | 475.357        | 4.747.739        |
| <b>Driftsresultat</b>   |      | <b>481.012</b> | <b>4.984.939</b> |
| Indtægter af kapitalandele i kapitalinteresser                    |      | 30.533         | 0                |
| Andre finansielle indtægter                                       |      | 30.139         | 37.177           |
| Finansielle omkostninger  |      | -530.616       | -498.638         |
| <b>Resultat før skat</b>  |      | <b>11.068</b>  | <b>4.523.478</b> |
| Skat af årets resultat  | 3    | 3.018          | -996.083         |
| <b>Årets resultat</b>   |      | <b>14.086</b>  | <b>3.527.395</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>                            |      |                |                  |
| Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode            |      | 30.533         | 0                |
| Overført resultat   |      | -16.447        | 3.527.395        |
| <b>Resultatdisponering</b>  |      | <b>14.086</b>  | <b>3.527.395</b> |

## Balance 31. december 2022

|   | Note | 2022<br>kr.       | 2021<br>kr.       |
|---|------|-------------------|-------------------|
| <b>Aktiver</b>                              |      |                   |                   |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar     | 4    | 53.407            | 83.055            |
| Investerings ejendomme                      | 5    | 25.650.000        | 31.440.000        |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>             |      | <b>25.703.407</b> | <b>31.523.055</b> |
| Kapitalinteresser                           | 6, 7 | 50.533            | 20.000            |
| <b>Finansielle anlægsaktiver</b>            |      | <b>50.533</b>     | <b>20.000</b>     |
| <b>Anlægsaktiver</b>                        |      | <b>25.753.940</b> | <b>31.543.055</b> |
| Råvarer og hjælpematerialer                 |      | 404.238           | 357.319           |
| <b>Varebeholdninger</b>                     |      | <b>404.238</b>    | <b>357.319</b>    |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser |      | 5.586             | 53.191            |
| Tilgodehavender hos kapitalinteresser       |      | 762.900           | 0                 |
| Andre tilgodehavender                       |      | 4.940.498         | 2.170.042         |
| Periodeafgrænsningsposter                   |      | 0                 | 15.554            |
| <b>Tilgodehavender</b>                      |      | <b>5.708.984</b>  | <b>2.238.787</b>  |
| <b>Likvide beholdninger</b>                 |      | <b>751.977</b>    | <b>39.793</b>     |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                    |      | <b>6.865.199</b>  | <b>2.635.899</b>  |
| <b>Aktiver</b>                              |      | <b>32.619.139</b> | <b>34.178.954</b> |

## Balance 31. december 2022

|   | Note | 2022<br>kr.       | 2021<br>kr.       |
|---|------|-------------------|-------------------|
| <b>Passiver</b>   |      |                   |                   |
| Virksomhedskapital  |      | 50.000            | 50.000            |
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode                                  |      | 30.533            | 0                 |
| Overført resultat   |      | 5.568.858         | 5.585.305         |
| <b>Egenkapital</b>  |      | <b>5.649.391</b>  | <b>5.635.305</b>  |
| Hensættelser til udskudt skat   |      | 1.686.239         | 1.705.757         |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>   |      | <b>1.686.239</b>  | <b>1.705.757</b>  |
| Gæld til kreditinstitutter  |      | 12.641.954        | 13.503.057        |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring                 |      | 3.571.940         | 3.370.277         |
| Deposita  |      | 221.000           | 156.000           |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>  | 8    | <b>16.434.894</b> | <b>17.029.334</b> |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser  | 8    | 96.770            | 118.466           |
| Gæld til banker   |      | 0                 | 2.679             |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser  |      | 24.063            | 138.467           |
| Selskabsskat  |      | 16.500            | 0                 |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring                 |      | 470.688           | 1.569.466         |
| Ansvarlige lånekapital  |      | 8.240.594         | 7.979.480         |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>  |      | <b>8.848.615</b>  | <b>9.808.558</b>  |
| <b>Gældsforpligtelser</b>   |      | <b>25.283.509</b> | <b>26.837.892</b> |
| <b>Passiver</b>   |      | <b>32.619.139</b> | <b>34.178.954</b> |
| Usikkerhed ved indregning og måling   | 9    |                   |                   |
| Eventualforpligtelser   | 10   |                   |                   |
| Sikkerhedsstillelser og pantsætninger   | 11   |                   |                   |
| Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter, der ikke er indregnet i balancen | 12   |                   |                   |



## Egenkapitalopgørelse

|                                      | <b>Virksomheds<br/>kapital</b> | <b>Overført<br/>resultat</b> | <b>I alt</b>     |
|--------------------------------------|--------------------------------|------------------------------|------------------|
| Egenkapital 1. januar 2022           | 50.000                         | 5.585.305                    | 5.635.305        |
| Årets resultat                       | 0                              | -16.447                      | 14.086           |
| <b>Egenkapital 31. december 2022</b> | <b>50.000</b>                  | <b>5.568.858</b>             | <b>5.649.391</b> |

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for CNT Ejendomme ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### Generelt

#### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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 regnskabspost nedenfor.

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. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

## Anvendt regnskabspraksis

### Eksterne omkostninger

#### Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter varekøb med fradrag af rabatter, omkostninger til underleverandører samt forskydning i varebeholdningerne.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, administration, lokaler, biler mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Andre personaleomkostninger indregnes under andre eksterne omkostninger.

### Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

|   | Brugstid | Restværdi |
|---|----------|-----------|
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 3-10 år  | 0%        |

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens væsentlige aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

### Indtægter fra kapitalandele i tilknyttede, associerede virksomheder og kapitalinteresser

Indtægter fra kapitalandele omfatter den forholdsmæssige andel af resultatet efter skat samt eventuel regulering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

### 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, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

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

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

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

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede husleje indtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendomme divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af investeringsejendomme'.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

Investeringsejendomme er indregnet til dagsværdi, hvor stigning eller fald i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på ejendommene. Dagsværdien er opgjort som et afkastkrav, afhængig af beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv. Afkast omgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejers soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand. Gælden i ejendommene indregnes til amortiseret kostpris.

## Anvendt regnskabspraksis

### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi i det omfang, det vurderes uerholdeligt.

Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den tilknyttede virksomhed og kapitalinteressens underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser vises som reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i egenkapitalen i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Virksomheden har valgt at anse indre værdis metode som målegrundlag.

### Varebeholdninger

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer opgøres som anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

### 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.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

### Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

### Hensatte forpligtelser

#### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Aktuelle skatteforpligtelser

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

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under 'Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme'.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Ansvarlige lån og andre tilbagetrukne kreditorkrav

Ansvarlige lån og andre tilbagetrukne kreditorkrav er indregnet som selvstændige gældsposter i balancen.

### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

## Noter

|  | 2022              | 2021              |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>1. Personaleomkostninger</b>                                |                   |                   |
| Lønninger  | 735.000           | 797.698           |
| Andre omkostninger til social sikring                          | 12.127            | 10.407            |
| Personaleomkostninger overført til aktiver                     | -639.491          | -763.923          |
|  | <b>107.636</b>    | <b>44.182</b>     |
| <br>   |                   |                   |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede                              | 2                 | 2                 |
| <br>   |                   |                   |
| <b>2. Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver</b>         |                   |                   |
| Årets værdiregulering af investeringsejendomme                 | -281.741          | 4.810.282         |
| Årets værdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme | 757.098           | -62.543           |
|  | <b>475.357</b>    | <b>4.747.739</b>  |
| <br>   |                   |                   |
| <b>3. Skat af årets resultat</b>                               |                   |                   |
| Aktuel skat  | 16.500            | 0                 |
| Reg. af udskudt skat   | -19.518           | 996.083           |
|  | <b>-3.018</b>     | <b>996.083</b>    |
| <br>   |                   |                   |
| <b>4. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>              |                   |                   |
| Kostpris primo   | 148.241           | 117.765           |
| Tilgang i årets løb, herunder forbedringer                     | 0                 | 30.476            |
| <b>Kostpris ultimo</b>   | <b>148.241</b>    | <b>148.241</b>    |
| <br>   |                   |                   |
| Af- og nedskrivninger primo                                    | -65.186           | -41.633           |
| Årets afskrivninger  | -29.648           | -23.553           |
| <b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>                            | <b>-94.834</b>    | <b>-65.186</b>    |
| <br>   |                   |                   |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>                            | <b>53.407</b>     | <b>83.055</b>     |
| <br>   |                   |                   |
| <b>5. Investeringsejendomme</b>                                |                   |                   |
| Kostpris primo   | 22.097.459        | 23.112.300        |
| Tilgang i årets løb, herunder forbedringer                     | 966.736           | 5.704.231         |
| Afgang i årets løb   | -5.130.003        | -6.719.072        |
| <b>Kostpris ultimo</b>   | <b>17.934.192</b> | <b>22.097.459</b> |
| <br>   |                   |                   |
| Opskrivninger primo  | 9.342.541         | 6.035.700         |
| Årets opskrivninger  | 911.984           | 5.403.269         |
| Tilbageførsel af opskrivninger                                 | -2.538.717        | -2.096.428        |
| <b>Opskrivninger ultimo</b>                                    | <b>7.715.808</b>  | <b>9.342.541</b>  |
| <br>   |                   |                   |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>                            | <b>25.650.000</b> | <b>31.440.000</b> |

## Noter

2022

2021

Opgørelsen foretages på baggrund af ejendommens nettoglejndtægter kapitaliseret med et individuelt fastsat forrentningskrav afhængig af beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv. samt af markedsudviklingen. Som grundlag herfor har ledelsen indhentet indikationer af markeds-mæssige afkast og udviklingen på tilsvarende ejendomme i forbindelse med opgørelse af dagsværdien pr. statusdagen.

Nettoglejndtægter beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene.

Dagsværdien er opgjort som et afkastkrav, afhængig af beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv. samt markedsudvikling.

### 6. Oplysninger om kapitalinteresser

#### Kapitalinteresser

| Navn             | Hjemsted    | Ejerandel i % | Egenkapital   | Resultat      |
|------------------|-------------|---------------|---------------|---------------|
| Trækbanen 14 ApS | København V | 50,00         | 50.533        | 30.533        |
|                  |             |               | <b>50.533</b> | <b>30.533</b> |

### 7. Kapitalandele i kapitalinteresser

|                                     |               |               |
|-------------------------------------|---------------|---------------|
| Kostpris primo                      | 20.000        | 0             |
| Tilgang i årets løb                 | 0             | 20.000        |
| <b>Kostpris ultimo</b>              | <b>20.000</b> | <b>20.000</b> |
| Opskrivninger primo                 | 0             | 0             |
| Årets resultat                      | 30.533        | 0             |
| <b>Opskrivninger ultimo</b>         | <b>30.533</b> | <b>0</b>      |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b> | <b>50.533</b> | <b>20.000</b> |

### 8. Langfristede gældsforpligtelser

|                            | Forfald<br>efter 1 år | Forfald<br>indenfor 1 år | Forfald<br>efter 5 år |
|----------------------------|-----------------------|--------------------------|-----------------------|
| Gæld til kreditinstitutter | 12.641.954            | 96.770                   | 12.247.575            |
| Anden gæld                 | 3.571.940             | 0                        | 0                     |
| Deposita                   | 221.000               | 0                        | 0                     |
|                            | <b>16.434.894</b>     | <b>96.770</b>            | <b>12.247.575</b>     |



## Noter

2022

2021

### 9. Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme måles til dagsværdi baseret på en afkastmodel. Opgørelsen af dagsværdi på investeringsejendomme er i stort omfang baseret på ledelsens skøn.

Som grundlag herfor har ledelsen indhentet indikationer af markeds-mæssige afkast af tilsvarende ejendomme i forbindelse med opgørelsen af dagsværdien pr. statusdagen.

Årets værdiberegning af ejendommen er baseret på et estimeret afkastkrav på selskabets ejendomme. Ændring af afkastkravet i opad- eller nedadgående retning vil påvirke værdien af ejendommene.

Der er herudover ingen væsentlig usikkerhed ved indregning og måling.

### 10. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

### 11. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitut på 12.738.723 kr. er der stillet sikkerhed i selskabets ejendomme med bogført værdi på 25.650.000 kr.

Der er ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.

### 12. Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter, der ikke er indregnet i balancen

Selskabets husleje-forpligtelser udgør 18.000 kr. pr. statusdagen.

Der er herudover ingen forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter pr. statusdagen.

# PENNEO

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

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

## Niels Steenstrup Zeeberg

Direktør

Serienummer: 07aa1fa5-8689-4f61-b0c5-38010193df94

IP: 2.107.xxx.xxx

2023-07-01 22:01:01 UTC



## Ditlev Christian Wad

Direktør

Serienummer: fcd82068-c0f7-4fa5-ac5c-81c18d83506a

IP: 87.52.xxx.xxx

2023-07-02 05:54:12 UTC



## Thue Stagsted

Direktør

Serienummer: 98a13a1c-e547-402c-8870-c3886a69d26c

IP: 2.107.xxx.xxx

2023-07-02 06:47:11 UTC



## Ditlev Christian Wad

Dirigent

Serienummer: fcd82068-c0f7-4fa5-ac5c-81c18d83506a

IP: 77.241.xxx.xxx

2023-07-02 08:13:05 UTC



Penneo dokumentnøgle: XH6EE-NJO5K-65555-25FLO-C7FJ0-Y74Y

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>