

**Systems Division Properties A/S**

**Ehlersvej 11  
2900 Hellerup**

**CVR-nr. 39 40 51 48**

**Årsrapport 2022  
*Annual report for 2022*  
5. regnskabsår**

Således godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den, <sup>12</sup>/6 2023

Som dirigent :



**Hans Morten Bligaard**



## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Ledelsens regnskabspåtegning</b> <i>Management's statement</i>	1
<b>Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab</b> <i>Independent auditor's reports and statement</i>	3
<b>Selskabsoplysninger</b> <i>Company information</i>	9
<b>Ledelsesberetning</b> <i>Management commentary</i>	10
<b>Anvendt regnskabspraksis</b> <i>Accounting policies</i>	11
<b>Resultatopgørelse</b> <i>Income statement</i>	15
<b>Aktiver</b> <i>Assets</i>	16
<b>Passiver</b> <i>Liabilities</i>	17
<b>Noter</b> <i>Notes</i>	18



**Ledelsens regnskabspåtegning**  
*Management's statement*

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 for Systems Division Properties A/S.

*Today the Board of Directors and the Executive Board have discussed and approved the Annual Report of Systems Division Properties A/S for the period 1. January - 31. December 2022*

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

*The Annual Report has been prepared in conformity with the Financial Statement Act.*

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 - 31. december 2022.

*In our opinion, the financial statements give a true and fair view of the Company's assets, equity, liabilities and financial position at 31. December 2022 and of its financial performance and cash flows for the period 1. January - 31. December 2022.*

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

*In our opinion the Management commentary includes a fair review of the matters described.*

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

*We recommend that the Annual Report be approved by the Annual General Meeting.*



**Ledelsens regnskabspåtegning**  
*Management's statement*

Greve, den 15. maj 2023

Direktion :  
*Director*

---

Hans Morten Bligaard

Bestyrelse :  
*Board of Directors*

---

Gert Richard Lykke Andersen  
Formand  
*Chairman of the board*

---

Hiten Ramniklal Shah

---

Hans Morten Bligaard



## Den uafhængige revisors erklæring

**Til kapitalejerne af Systems Division Properties A/S**  
*To the shareholders of Systems Division Properties A/S*

### **Konklusion**

#### **Opinion**

Vi har revideret årsregnskabet for Systems Division Properties A/S for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

*We have audited the financial statement of Systems Division Properties A/S for the financial year 1. January - 31. December 2022, which comprise income statement, balance, and notes. The financial statements are prepared under the Danish Financial Statements Act.*

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 - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

*In our opinion, the Financial Statement give a true and fair view of the financial position of the Company at 31 December 2022, and of the results of the operations for the financial year 1. January - 31 December 2022 in accordance with the Danish Financial Statement Act.*

### **Grundlag for konklusion**

#### **Basis for conclusion**

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.

*We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing (ISAs) and the additional requirements applicable in Denmark. Our responsibilities under those standards and requirements are further described in the "Auditor's Responsibilities for the Audit of the Financial Statements" section of our report. We are independent of the Company in accordance with the International Ethics Standards Board for Accountants' Code of Ethics for Professional Accountants (IESBA Code) and the additional requirements applicable in Denmark, and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with these requirements. We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.*



## Den uafhængige revisors erklæring

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

#### *Management's responsibilities for the financial statements*

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.

*Management is responsible for the preparation of financial statements that give a true and fair view in accordance with the Danish Financial Statements Act, and for such internal control as Management determines is necessary to enable the preparation of financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.*

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 regskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

*In preparing the financial statements, Management is responsible for assessing the Company's ability to continue as a going concern, disclosing, as applicable, matters related to going concern and using the going concern basis of accounting in preparing the financial statements unless Management either intends to liquidate the Company or to cease operations, or has no realistic alternative but to do so.*

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

#### *Auditor's responsibilities for the Audit of the Financial Statements*

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 ydeerligere 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.



## Den uafhængige revisors erklæring

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet - fortsat

#### *Auditor's responsibilities for the Audit of the Financial Statements - continued*

*Our objectives are to obtain reasonable assurance about whether the Financial Statements as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error, and to issue an auditor's report that includes our opinion. Reasonable assurance is a high level of assurance, but is not a guarantee that an audit conducted in accordance with ISAs and the additional requirements applicable in Denmark will always detect a material misstatement when it exists.*

*Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if, individually or in the aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of the Financial Statements.*

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:

*As part of an audit conducted in accordance with ISAs and the additional requirements applicable in Denmark, we exercise professional judgement and maintain professional skepticism throughout the audit. We also:*

- 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 af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

*- Identify and assess the risks of material misstatement of the Financial Statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.*

- 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.

*- Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstance, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Company's internal control.*



## Den uafhængige revisors erklæring

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet - fortsat

#### *Auditor's responsibilities for the Audit of the Financial Statements - continued*

- 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.

*- Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by Management.*

- 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.

*- Conclude on the appropriateness of Management's use of the going concern basis of accounting in preparing the Financial Statements and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Company's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the Financial Statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the Company to cease to continue as a going concern.*

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet - fortsat

#### *Auditor's responsibilities for the Audit of the Financial Statements - continued*

- 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.

*- Evaluate the overall presentation, structure and contents of the Financial Statements, including the disclosures, and whether the Financial Statements represent the underlying transactions and events in a manner that gives a true and fair view.*





## Den uafhængige revisors erklæring

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet - fortsat

#### *Auditor's responsibilities for the Audit og the Financial Statements - continued*

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.

*We are responsible for the direction, supervision and performance of the audit. We remain solely responsible for our audit opinion. We communicate with those charged with governance regarding, among other matters, the planned scope and timing of the audit and significant audit findings, including any significant deficiencies in internal control that we identify during our audit.*

### Udtalelse om ledelsesberetningen

#### *Statement on the Management's review*

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

*Management is responsible for the Management's review.*

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

*Our opinion on the financial statements does not cover the Management's review, and we do not express any form of assurance conclusion thereon.*

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentlig inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

*In connection with our audit of the financial statements, our responsibility is to read the Management's review and, in doing so, consider whether the Management's review is materially inconsistent with the financial statements or our knowledge obtained during the extended review, or otherwise appears to be materially misstated.*

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

*Moreover, it is our responsibility to consider whether the Management's review provides the information required under the Danish Financial Statements Act.*



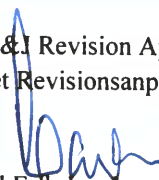
### Den uafhængige revisors erklæringer

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.

*Based on the work we have performed, we conclude that the Management's review is in accordance with the financial statements and has been prepared in accordance with the requirements of the Danish Financial Statements Act. We did not identify any material misstatement in the Management's review.*

Greve, den 15. maj 2023

C&I Revision ApS  
Registreret Revisionsanpartsselskab

  
Carl Erik Jacobsen, HD  
registreret revisor  
mne551



## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet/<i>The Company</i></b>	Systems Division Properties A/S Ehlersvej 11 2900 Hellerup
<b>Hjemsted/<i>Home</i></b>	Københavns Kommune
<b>CVR - nr. /<i>CVR-no.</i></b>	39 40 51 48
<b>Direktion/<i>Executive board</i></b>	Hans Morten Bligaard
<b>Bestyrelse/<i>Board of directors</i></b>	Gert Richard Lykke Andersen Hiten Ramniklal Shah Hans Morten Bligaard
<b>Revisor/<i>Accountant</i></b>	C&J Revision ApS Registreret Revisionsanpartsselskab Greveager 3 2670 Greve
<b>Selskabskapital/<i>Share capital</i></b>	kr. 500.001
<b>Regnskabsår/<i>Financial year</i></b>	1. januar - 31. december



## Ledelsesberetning

### Hovedaktiviteter

#### *Principal activities of the company*

Selskabets formål er udlejning af lokaler, opkøb af ejendomme og hermed beslægtede aktiviteter.

*The principal activities are rental of premises, purchase of properties and related activities.*

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

#### *Development in the activities and the financial situation of the Company*

Ledelsen betragter årets resultat som værende tilfredsstillende og forventer også et positivt resultat for det kommende år.

*The Management consider the performance for the year satisfactory and expect also a positive result for the year to come.*

### Udbytteudlodning

#### **Dividend payment**

Direktionen foreslår eventuelle udbytte for året under hensyntagen til koncernens likviditet og finansielle gældsætning.

*The Executive Board is proposing any dividend payments with due regard to the cash position and financial indebtedness of the group.*

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

#### *Material events after the reporting date*

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

*No events have occurred after the reporting date that may materially affect the financial position of the company.*



## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Systems Division Properties A/S for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

*The financial statements of Systems Division Properties A/S for the financial year ended 31. December 2022 have been prepared in conformity with the provisions of the Financial Statements Act on class B enterprises.*

### Generelt om indregning og måling

#### **Recognition and measurement in general**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

*Income is recognised in the income statement when earned. Value adjustments of financial assets and liabilities measured at fair value or amortised cost are also recognised in the income statement. Costs incurred to generate the earning for the year are also recognised in the income statement, including depreciation, impairment losses and provisions as well as reversals resulting from charged accounting estimates of amounts previously recognised in the income statement.*

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

*Assets are recognised in the balance sheet when it is probable that future financial benefits will flow to the Company and it is possible to obtain a reliable measurement of the individual assets.*

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

*Liabilities are recognised in the balance sheet when it is probable that future financial benefits will flow from the Company and it is possible to obtain a reliable measurement of the individual assets.*

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

*On initial recognition, assets and liabilities are measured at cost. Subsequently, assets and liabilities are measured as described for each items.*



## Anvendt regnskabspraksis

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

*Anticipated losses and risks arising before the presentation of the financial statements and confirming or disconfirming facts and circumstances known at the reporting date are taken into consideration at recognition and measurement.*

### **RESULTATOPGØRELSEN** **INCOME STATEMENT**

#### **Nettoomsætning**

##### **Revenue**

Nettoomsætningen ved salg indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

*Revenue from the sale of goods for resale and finished goods is recognised in the income statement if the goods have been delivered and the risk has passed to the buyer before year-end. Revenue is recognised exclusive of VAT and net of sales discounts.*

#### **Andre eksterne omkostninger**

##### **Other operating expenses**

Andre eksterne omkostninger omfatter udgifter til salg, reklame, administration, lokaler m.v.

*Other operating expenses Includes expenses for sales, advertising, administration, premises, etc.*

#### **Skat af årets resultat**

##### **Tax on net profit for the year**

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.

*Tax for the year comprises current tax and changes in deferred tax. The share attributable to the profit or loss for the year is recognised in the income statement, and the share attributable directly to equity is recognised directly in equity.*



## Anvendt regnskabspraksis

### **BALANCE**

#### ***Balance sheet***

#### **Materielle anlægsaktiver**

##### ***Properties, plant and equipment***

#### **Dagsværdi investeringsejendomme**

##### ***Fair value of investment properties***

Værdiansættelse af investeringsejendomme sker til dagsværdi. Dagsværdi er opgjort efter en afkastmodel og er skønnet fastsat med udgangspunkt i markedsforsholdene på balancen dagen, som væsentligst omfatter indgåede lejekontrakter, forventninger til omkostningsniveau samt forventede salgs- og lejepriser samt periode for gennemførelse af salg og udlejning (tomgangsperiode), forventede omkostninger til istandsættelse ved fraflytning m.v.

Vedr. værdiansættelse af ejendomme henvises til note 8.

*Valuation of investment properties is carried out at fair value. Fair value is calculated according to a return model and is estimated based on the market conditions on the balance day, which mainly comprises leases entered into, expectations of cost level and expected sales and rental prices as well as period for completion of sales and rental (idle period), expected costs for refurbishment by relocation etc.*

Aktiver med en kostpris på under 31.000 kr. pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

*Assets with a cost price of less than DKK 31,000 per unit is recognized as an expense in the income statement in the year of acquisition.*

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

*Gains or losses arising from the disposal of property, plant and equipment are determined as the difference between the selling price less selling costs and the carrying amounts at the time of sale. Gains or losses are recognised in the income statement as other operating income or other operating expense.*



## Anvendt regnskabspraksis

### Skyldig skat og udskudt skat

#### *Tax owed and deferred tax*

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 acontoskatter.

*Current tax liabilities and current tax receivable are recognized in the balance sheet as calculated tax of the year's taxable income adjusted for tax on previous years' taxable income for paid advance taxes.*

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

*Deferred tax is measured according to the balance sheet liability method of temporary differences between accounting and tax value of assets and liabilities.*

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat i fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

*Deferred tax assets, including the tax value of tax loss carryforward, is measured at the value at which the asset is expected to be realized, either by equalization in tax in the future. Early earnings or offsetting deferred tax liabilities within the same legal entity tax entity. Any deferred net tax assets are measured at net realizable value*

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der på balancedagen vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer af skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.

*Deferred tax is measured on the basis of the tax rules and tax rates that will be at the balance sheet date applicable when the deferred tax is expected to be triggered as current tax. Change in deferred tax as a result of changes in consequence, tax rates are recognized in the income statement. This year is applied a tax rate of 22%*

### Gældsforpligtelser

#### *Liabilities*

Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

*Debt is measured at amortized cost corresponding to nominal value.*





**Resultatopgørelse for perioden**  
**1. januar - 31. december**  
*Profit and loss statement for January 1st - December 31th*

Note	2022	2021
<b>Omsætning/Turnover</b>	3.227.252	3.222.189
Direkte omkostninger/Direct costs	-246.186	-240.136
1 Personaleomkostninger/Staff expenses	0	0
Andre eksterne omkostninger/Other operating expenses	-1.703.252	-1.859.197
<b>Resultat før afskrivninger/Profit before depreciation</b>	<u>1.277.814</u>	<u>1.122.856</u>
2 Afskrivninger/Depreciation	0	0
<b>Resultat før værdiregulering/profit before value adjustments</b>	<u>1.277.814</u>	<u>1.122.856</u>
Værdiregulering af ejendomme/Revaluation of properties	0	0
	<u>1.277.814</u>	<u>1.122.856</u>
Andre driftsindtægter/Other operating income	0	0
<b>Resultat før finansielle poster/Profit before financial items</b>	<u>1.277.814</u>	<u>1.122.856</u>
Finansielle indtægter/Financial income	162.004	309.987
Finansielle udgifter/Financial expenses	-166.342	-203.172
<b>Resultat før skat/Profit before tax</b>	<u>1.273.476</u>	<u>1.229.671</u>
3 Skat af årets resultat/Income tax expense	-298.648	-289.042
<b>Årets resultat/Net income</b>	<u><u>974.828</u></u>	<u><u>940.629</u></u>
 <b>Resultatdisponering/Profit allocation</b>		
Overført resultat/Carried forward to next year	-11.025.172	
Afsat udbytte/Allocated dividends	12.000.000	
<b>I alt til disposition/Total available</b>	<u><u>974.828</u></u>	



**Balance pr. 31. december/Balance Sheet December 31 th**

**Aktiver/Assets**

Note	2022	2021
<b>Anlægsaktiver/Fixed assets</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver/Tangible assets</b>		
2 Bygninger/Property	35.000.000	35.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt/Total tangible assets</b>	<u>35.000.000</u>	<u>35.000.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt/Total fixed assets</b>	<u>35.000.000</u>	<u>35.000.000</u>
<b>Omsætningsaktiver/Current assets</b>		
Tilgode tilknyttede selskaber/receivables affiliates	8.055.678	7.898.525
<b>Omsætningsaktiver i alt/Total current assets</b>	<u>8.055.678</u>	<u>7.898.525</u>
<b>Aktiver i alt/Total assets</b>	<u>43.055.678</u>	<u>42.898.525</u>



**Balance pr. 31. december/Balance Sheet December 31 th**

**Passiver/Liabilities**

Note	2022	2021
<b>Egenkapital/Equity</b>		
Aktiekapital/Share capital	500.001	500.001
Overført resultat/Carried forward to next year	17.922.929	28.948.101
Foreslået udbytte for regnskabsåret /Proposed dividend for the	12.000.000	0
<b>Egenkapital i alt/Total equity</b>	<u>30.422.930</u>	<u>29.448.102</u>
<b>Hensættelser/Provisions</b>		
4 Udskudt skat/Deferred tax	6.784.800	6.747.840
Skyldig sambeksningsbidrag/ 4 Due composition contribution	261.688	207.863
<b>Hensættelser i alt/Total provision</b>	<u>7.046.488</u>	<u>6.955.703</u>
<b>Kortfristet gæld/Short-term debt</b>		
3 Selskabsskat/Corporation tax	0	44.219
Gæld tilknyttede selskaber/debt receivables affiliates	406.676	403.752
Bankgæld/Bank debt	3.279.278	3.207.223
Forudbetalt leje/prepaid rent	0	935.110
Anden gæld/Other debt	404.131	408.241
Deposita/Deposit	1.496.175	1.496.175
<b>Kortfristet gæld i alt/Total short-term debt</b>	<u>5.586.260</u>	<u>6.494.720</u>
<b>Gæld i alt/Total debt</b>	<u>5.586.260</u>	<u>6.494.720</u>
<b>Passiver i alt/Total liabilities</b>	<u>43.055.678</u>	<u>42.898.525</u>
5 <b>Sikkerhedsstillelser/Collateral</b>		
6 <b>Eventualforpligtelser/Contingent liabilities</b>		



## Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	udbytte	Overkurs	Egenkapita l i alt
Egenkapital primo /equity initially	500.001	23.684.032	0	5.264.069	29.448.102
Egenkapital overført til reserver /Equity transferred to reserves		5.264.069		-5.264.069	0
Resultatdisponering/Profit allocation		-11.025.172	12.000.000	0	974.828
Egenkapital, ultimo /Equity at year-end	500.001	17.922.929	12.000.000	0	30.422.930

## Noter til årsrapport

Notes to the annual report

	2022	2021
Gennemsnitligt antal ansatte	1	1

### 1 Usikkerhed ved indregning og måling/uncertainty in recognition and measurement

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af de afkastkrav, som er anvendt ved opgørelsen af dagsværdien af selskabets investeringsejendomme. En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5 %-point vil reducere den samlede dagsværdi med 2,5 mio. kr., jf omtale heraf i note 2.

*There is significant uncertainty in determining the return requirements used in the determination of the fair value of the company's investment properties.*

*Increasing the return requirement by an average of 0.5 percentage points will reduce the total fair value by DKK 2,5 million. Cf. Note 2.*

### 2 Investeringsejendomme/properties

	Investerings- ejendomme Properties
Samlet anskaffelssum primo/Early total acquisition	35.000.000
Op/nedskrivning ejendomme/up/impairment properties	0
Nyanskaffelser og forbedr. i årets løb/ New acquisitions and improvement during the year	0
Afgang i årets løb/departure during the year	0
<b>Samlet anskaffelssum pr. 31.12 2022/Total acquisition</b>	<b>35.000.000</b>
Samlede af- og nedskrivninger primo/Early total depreciation	0
Af- og nedskrivninger på afhændede aktiver/ Depreciation on sold assets	0
Årets af- og nedskrivninger/Depreciation of the year	0
<b>Samlede af- og nedskrivninger pr. 31.12 2022/Total depreciation</b>	<b>0</b>
<b>Bogført værdi 31.12 2022/Net book value</b>	<b>35.000.000</b>



**Noter til årsrapport**  
*Notes to the annual report*

**Regnskabsmæssig værdi ultimo/accounting value at year-end**

Ejendomme er optaget til vurderingssum iht. ÅRL § 38

Selskabets investeringsejendomme er industriellejendomme er beliggende i Sorø. Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Afkastkravet udgør 7,25 % pr. 31.12.2022.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

Ledelsen skønner, at der ikke er grundlag for en opskrivning af ejendommen.

*Properties are admitted for valuation purposes in accordance with § 38 of the Annual Accounts Act  
The company's investment properties are industrial properties located in Sorø. investment properties  
is. cf. the description of accounting policies, measured at fair value using the return based  
model.*

*The return requirement is 7,25% per annum. 31.12.2022.*

*An external appraiser has not been used to determine the fair value.*

*Management estimates that there is no basis for a revaluation of the property.*

	2022	2021
<b>3 Selskabsskat/Corporation tax</b>		
Skyldig selskabsskat, primo/Early corporation tax due	44.219	0
Korrektion selskabsskat/correktion corporation tax	0	0
Betalt selskabsskat/Paid corporation tax	-44.219	0
Beregnet selskabsskat, 22 % / Calculated corporation tax	0	44.219
<b>Selskabsskat skyldig/Corporation tax due</b>	<u>0</u>	<u>44.219</u>
<b>3 Skatter /Taxes</b>		
Beregnet selskabsskat/Calculated corporation tax	0	44.219
Korrektion selskabsskat/correktion corporation tax	0	0
Skatterefusion/skatterefusuion	261.688	207.863
Ændring i udskudt skat/Change in deferred tax	36.960	36.960
<b>Skatter i alt/Total taxes</b>	<u>298.648</u>	<u>289.042</u>
<b>4 Udskudt skat/Deferred tax</b>		
Primo/Early	6.747.840	6.710.880
Ultimo/End	6.784.800	6.747.840
<b>Forskydning udskudt skat/Adjusted deferred tax</b>	<u>36.960</u>	<u>36.960</u>



**Noter til årsrapport**  
*Notes to the annual report*

**5 Sikkerhedsstillelser/Collateral**

Der er lyst ejepantebreve på kr. 10.000.000 samt 1.500.000 i ejendommene Skælskørvej 45-64, Sorø til sikkerhed for gæld til 3. diemand. Den bogførte værdi af ejendomme udgør kr. 35.000.000.

**6 Eventualforpligtelser**

I forbindelse med overtagelse af ejendommen Skælskørvej 45-64 blev en eventualforpligtelse vedrørende forberedelse af bygninger og grund i tilfælde af et salg af ejendommen uden en langsigtet lejer samtidigt overtaget af køber. Idet ejendommen i dag har en langsigtet lejer, er denne eventualforpligtelse ikke forventet at blive relevant. Omkostningerne i forbindelse med eventualforpligtelsen blev anslået til DKK 10-15 mio. Ejendommen er blevet vurderet under hensyntagen til eventualforpligtelsen.

*As part of the purchase of the property Skælskørvej 45-64 a contingent liability regarding preparation of buildings and land, in case of a disposal of the property without a long-term tenant, was taken over. As the property today has a long-term tenant, the contingent liability is unlikely to become relevant. The cost associated with the contingent liability was estimated to DKK 10-15 million. The property has been valued taking the contingent liability into consideration.*

**6 Eventualforpligtelser fortsat/Contingent liabilities continued**

**Forpligtelser:**

**Liabilities:**

Selskabet har ikke påtaget sig veksel-, kautions-, garanti- eller andre forpligtelser end de i regnskabet anførte, ligesom alle væsentlige aktiver og gældsposter er medtaget i regnskabet, således at direktionen herefter ikke er bekendt med forhold af betydning, der ikke er kommet til revisionens kendskab.

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

*The company has not undertaken any exchange, guarantee, guarantee or other obligations than those in the financial statements, and all significant assets and liabilities are included in the accounts.*

*The cabinet, so that the Executive Board is not aware of matters of importance that do not have come to the knowledge of the audit.*

*The company is jointly taxed with other companies in the Group and is liable with the other companies taxed companies for the total corporation tax and any liabilities to contain withholding tax on interest, royalties and dividends for the jointly taxed companies.*