

# Niels Bohrs Vej 29-31 og 35 ApS

Sofiendalsvej 94, 9200 Aalborg SV

CVR-nr. 41 32 38 92

## Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25. maj 2023

Dirigent:

.....  
Tage Thesbjerg

## Indhold

|   |          |
|---|----------|
| <b>Ledespåtegning</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>7</b> |
| Resultatopgørelse                                 | 7        |
| Balance   | 8        |
| Egenkapitalopgørelse                              | 9        |
| Noter   | 10       |

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Niels Bohrs Vej 29-31 og 35 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 25. maj 2023

Direktion:

.....  
Jens Enggaard  
direktør

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i Niels Bohrs Vej 29-31 og 35 ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Niels Bohrs Vej 29-31 og 35 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". 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 revisorers 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 revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- ▶ Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

## 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.

Aalborg, den 25. maj 2023  
EY Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28

Allan Terp  
statsaut. revisor  
mne33198

## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

|                      |   |
|----------------------|---|
| Navn                 | Niels Bohrs Vej 29-31 og 35 ApS   |
| Adresse, postnr., by | Sofiendalsvej 94, 9200 Aalborg SV   |
| CVR-nr.              | 41 32 38 92   |
| Stiftet              | 27. april 2020  |
| Hjemstedskommune     | Aalborg   |
| Regnskabsår          | 1. januar - 31. december  |
| Direktion            | Jens Enggaard, direktør   |
| Revision             | EY Godkendt Revisionspartnerselskab<br>Vestre Havnepromenade 1A, 9000 Aalborg |

## Ledelsesberetning

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at udøve investeringsvirksomhed, herunder ved erhvervelse og besiddelse af fast ejendom.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på 7.096.626 kr. mod et overskud på 2.015.932 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på 10.984.480 kr.

Årets resultat er positivt påvirket af dagsværdiregulering af investeringsejendomme på 6.900 t.kr. Primære årsag til positiv værdiregulering i regnskabsåret 2022 skyldes ændring af forretningsfaktor, samt udlejning af flere kvadratmeter til lejere, hvorefter der forekommer fuld belægning.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### 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.  | 2022       | 2021      |
|------|--|------------|-----------|
|      | <b>Bruttofortjeneste</b>                     | 2.437.041  | 2.436.856 |
|      | Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | 6.900.000  | 400.000   |
|      | <b>Resultat før finansielle poster</b>       | 9.337.041  | 2.836.856 |
|      | Finansielle indtægter                        | 2.978      | 0         |
|      | Finansielle omkostninger                     | -241.693   | -252.369  |
|      | <b>Resultat før skat</b>                     | 9.098.326  | 2.584.487 |
| 2    | Skat af årets resultat                       | -2.001.700 | -568.555  |
|      | <b>Årets resultat</b>                        | 7.096.626  | 2.015.932 |
|      | <br><b>Forslag til resultatdisponering</b>   |            |           |
|      | Overført resultat                            | 7.096.626  | 2.015.932 |
|      |  | 7.096.626  | 2.015.932 |



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

| Note | kr.  | 2022              | 2021              |
|------|--|-------------------|-------------------|
|      | <b>AKTIVER</b>                                     |                   |                   |
|      | <b>Anlægsaktiver</b>                               |                   |                   |
| 3    | <b>Materielle anlægsaktiver</b>                    |                   |                   |
| 4    | Investeringsejendomme                              | 45.800.000        | 38.900.000        |
|      |  | <u>45.800.000</u> | <u>38.900.000</u> |
|      | <b>Anlægsaktiver i alt</b>                         | <u>45.800.000</u> | <u>38.900.000</u> |
|      | <b>Omsætningsaktiver</b>                           |                   |                   |
|      | <b>Tilgodehavender</b>                             |                   |                   |
|      | Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser        | 204.092           | 12.104            |
| 5    | Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder       | 860.723           | 907.560           |
|      | Andre tilgodehavender                              | 119.925           | 156.826           |
|      |  | <u>1.184.740</u>  | <u>1.076.490</u>  |
|      | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>                     | <u>1.184.740</u>  | <u>1.076.490</u>  |
|      | <b>AKTIVER I ALT</b>                               | <u>46.984.740</u> | <u>39.976.490</u> |
|      | <b>PASSIVER</b>                                    |                   |                   |
|      | <b>Egenkapital</b>                                 |                   |                   |
|      | Selskabskapital                                    | 40.000            | 40.000            |
|      | Overført resultat                                  | 10.944.480        | 3.847.854         |
|      | <b>Egenkapital i alt</b>                           | <u>10.984.480</u> | <u>3.887.854</u>  |
|      | <b>Hensatte forpligtelser</b>                      |                   |                   |
| 6    | Udskudt skat                                       | 2.479.871         | 662.047           |
|      | <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>                | <u>2.479.871</u>  | <u>662.047</u>    |
|      | <b>Gældsforpligtelser</b>                          |                   |                   |
| 7    | <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>             |                   |                   |
|      | Gæld til realkreditinstitutter                     | 12.972.189        | 14.226.073        |
|      | Deposita   | 712.754           | 689.184           |
|      |  | <u>13.684.943</u> | <u>14.915.257</u> |
|      | <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>             |                   |                   |
| 7    | Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 1.253.884         | 1.239.671         |
|      | Leverandører af varer og tjenesteydelser           | 5.349             | 0                 |
|      | Gæld til tilknyttede virksomheder                  | 17.655.194        | 18.652.972        |
|      | Skyldig sambeskatningsbidrag                       | 183.788           | 180.752           |
|      | Deposita   | 189.952           | 182.364           |
|      | Anden gæld   | 547.279           | 255.573           |
|      |  | <u>19.835.446</u> | <u>20.511.332</u> |
|      | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                    | <u>33.520.389</u> | <u>35.426.589</u> |
|      | <b>PASSIVER I ALT</b>                              | <u>46.984.740</u> | <u>39.976.490</u> |

- 1 Anvendt regnskabspraksis  
 8 Personaleomkostninger  
 9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.  
 10 Sikkerhedsstillelser

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Egenkapitalopgørelse

| kr.                                  | <u>Selskabskapital</u> | <u>Overført resultat</u> | <u>I alt</u>      |
|--------------------------------------|------------------------|--------------------------|-------------------|
| <b>Egenkapital 1. januar 2022</b>    | 40.000                 | 3.847.854                | 3.887.854         |
| Overført via resultatdisponering     | 0                      | 7.096.626                | 7.096.626         |
| <b>Egenkapital 31. december 2022</b> | <u>40.000</u>          | <u>10.944.480</u>        | <u>10.984.480</u> |

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Niels Bohrs Vej 29-31 og 35 ApS for 2022 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 som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning valgt IAS 18.

Indtægter ved udlejning er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af forbrugsomkostninger indgår ikke i huslejeindtægter.

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 og andre eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration m.v.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster

og -tab vedrørende transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

#### Skat

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af Jens Enggaard Holding ApS-koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomhederne indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Jens Enggaard Holding ApS er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster.

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.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Balancen

##### Investeringsejendomme

Selskabets beholdning af investeringsejendomme måles til dagsværdi. Ved opgørelse af dagsværdi foretager ledelsen en systematisk vurdering af hver enkelt ejendom under hensyntagen til beliggenhed, vedligeholdelsesstand, lejeaftaler, renteniveau m.v.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ejendomsomkostninger.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver - bortset fra grunde - en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommenes brugstid.

Værdireguleringer føres via resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investerings-ejendomme.

##### 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 baseres 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 diskonteringsrenten anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

##### Likvider

Likvider omfatter bankindeståender.

Indestående på koncernens cash pool-ordning anses som følge af ordningens karakter ikke som likvide beholdninger, men indgår i regnskabsposten tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

##### Selskabsskat

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 betalte acontoskatte.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssigt underskud indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion.

#### 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. 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.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

| kr.  | 2022      | 2021    |
|--|-----------|---------|
| <b>2 Skat af årets resultat</b>                |           |         |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst | 183.788   | 180.752 |
| Årets regulering af udskudt skat               | 1.817.824 | 387.825 |
| Regulering af skat vedrørende tidligere år     | 88        | -22     |
|  | 2.001.700 | 568.555 |

### 3 Materielle anlægsaktiver

| kr.  | Investerings-<br>ejendomme |
|--|----------------------------|
| Kostpris 1. januar 2022                        | 38.616.375                 |
| Kostpris 31. december 2022                     | 38.616.375                 |
| Opskrivninger 1. januar 2022                   | 283.625                    |
| Årets værdireguleringer                        | 6.900.000                  |
| Opskrivninger 31. december 2022                | 7.183.625                  |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b> | <b>45.800.000</b>          |

### 4 Investeringsejendomme

#### Opgørelse af dagsværdi

Virksomheden foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

Investeringsejendomme består af lagerbygninger i Skanderborg.

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

Afkastkravet er fastsat af ledelsen.

#### Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Virksomheden værdiansætter investeringsejendomme til dagsværdi. Den anvendte forrentningsfaktor udgør 7,0 %pr. 31. december 2022 mod 7,5 %pr. 31. december 2021.

Omsætning anvendt i det normaliserede driftsbudget stammer fra lejekontrakter for 7 lejemål. Der er i det normaliserede driftsbudget ikke anvendt tomgang. Lejemålene kan bringes til ophør i perioden medio 2023 - ultimo 2029. For lejemål der kan bringes til ophør inden for en kort tidshorisont, er det ledelsens forventning at der vil kunne ske genudlejning til ny lejer/lejere inden for relativ kort tidshorisont, henset til ejendommens beliggenhed og vedligeholdelsesstand.

Primære årsag til positiv værdiregulering i regnskabsåret 2022 skyldes ændring af forrentningsfaktor, jf. ovenfor, samt udlejning af flere kvadratmeter til lejere, hvorefter der forekommer fuld belægning.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### Følsomhedsanalyse

For at illustrere følsomheden og effekten ved ændringer i forrentningsfaktorerne på selskabets investeringsejendomme i 2022 er i nedenstående matrix vist værdi af ejendomme, egenkapital og resultat før skat ved ændringer på +/- 0,25 %

|                    |         |         |         |
|--------------------|---------|---------|---------|
| t.kr.              | -0,25 % | Anvendt | +0,25 % |
| Værdi af ejendomme | 47.590  | 45.800  | 44.308  |
| Egenkapital        | 12.382  | 10.985  | 9.821   |
| Resultat før skat  | 10.889  | 9.099   | 7.607   |

#### 5 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder

Virksomheden har indgået aftale om cash pool-ordning med Danske Bank A/S, hvor Jens Enggaard Holding ApS er kontoindehaver og Niels Bohrs Vej 29-31 og 35 ApS er underkontoindehaver sammen med virksomhedens øvrige tilknyttede virksomheder. De tegnede vilkår i cash pool-ordningen tilskriver Jens Enggaard Holding ApS retten til at kunne afregne træk og indeståender med hinanden.

Niels Bohrs Vej 29-31 og 35 ApS' konti i cash pool-ordningen, som er indregnet under tilgodehavender fra tilknyttede virksomheder, udgør pr. 31. december 2022 et indestående på 861 t.kr. (pr. 31. december 2021: indestående på 908 t.kr.).

|                                  |                  |                |
|----------------------------------|------------------|----------------|
| kr.                              | <u>2022</u>      | <u>2021</u>    |
| <b>6 Udskudt skat</b>            |                  |                |
| Udskudt skat 1. januar           | 662.047          | 274.222        |
| Årets regulering af udskudt skat | 1.817.824        | 387.825        |
| <b>Udskudt skat 31. december</b> | <u>2.479.871</u> | <u>662.047</u> |

#### 7 Langfristede gældsforpligtelser

|                                |                                  |                            |                              |                                |
|--------------------------------|----------------------------------|----------------------------|------------------------------|--------------------------------|
| kr.                            | <u>Gæld i alt<br/>31/12 2022</u> | <u>Afdrag<br/>næste år</u> | <u>Langfristet<br/>andel</u> | <u>Restgæld<br/>efter 5 år</u> |
| Gæld til realkreditinstitutter | 14.226.073                       | 1.253.884                  | 12.972.189                   | 7.811.023                      |
| Deposita                       | 712.754                          | 0                          | 712.754                      | 515.880                        |
|                                | <u>14.938.827</u>                | <u>1.253.884</u>           | <u>13.684.943</u>            | <u>8.326.903</u>               |

#### 8 Personaleomkostninger

Virksomheden har ingen ansatte.

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

Selskabet er sambeskattet med modervirksomheden Jens Enggaard Holding ApS, som administrationselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter, som forfalder til betaling.

#### 10 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 14.226 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 45.800 t.kr.

# 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.”

## Tage Thesbjerg

### Dirigent

På vegne af: Niels Bohrs Vej 29-31 og 35 ApS

Serienummer: 0bbac564-d771-4a98-ab34-5a7a74bc7658

IP: 212.98.xxx.xxx

2023-05-25 06:24:32 UTC



## Jens Jørgen Enggaard

### Direktion

På vegne af: Niels Bohrs Vej 29-31 og 35 ApS

Serienummer: 83827c6a-6250-450e-a7ad-e2a669696b3b

IP: 212.98.xxx.xxx

2023-05-26 10:46:55 UTC



## Allan Terp

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: 3db8ddc0-a72b-41b0-96f4-9194dba55950

IP: 145.62.xxx.xxx

2023-05-26 15:28:41 UTC



Penneo dokumentnøgle: YCXEI-CZSG1-PBE4Y-FEVOE-EEEE6Q-N2YJN

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>