

# Ndr. Ringgade 16A ApS

C/O Sampension Livsforsikring A/S  
Tuborg Havnevej 14  
2900 Hellerup

CVR-nr. 41667966

## Årsrapport for 2022

2. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 28-06-2023

---

Christoffer Kjær  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisionspåtegninger	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

**Ndr. Ringgade 16A ApS**

## **Ledelsespåtegning**

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2022 - 31-12-2022 for Ndr. Ringgade 16A 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. 31-12-2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2022 - 31-12-2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 28-06-2023

### **Direktion**

Martin Rauhe Pedersen  
Direktør

### **Bestyrelse**

Torbjørn Lange  
Formand

Martin Rauhe Pedersen

Rasmus Tore Lund Jacobsen

## Revisionspåtegninger

### Den uafhængige revisors revisionspåtegning Til kapitalejerne i Ndr. Ringgade 16A ApS

#### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2022 - 31-12-2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Ndr. Ringgade 16A ApS for regnskabsåret 01-01-2022 - 31-12-2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

#### 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 regnskabet. 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. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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.

#### Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

## Revisionspåtegninger

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 regnskabet, 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.
- \* 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 regnskabet 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 regnskabet 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.
- \* Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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.

Hellerup, den 28-06-2023

**PRICEWATERHOUSECOOPERS**  
**STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB**  
CVR-nr. 33771231

Per Rolf Larssen  
Statsautoriseret revisor  
mne24822

**Ndr. Ringgade 16A ApS**

## **Virksomhedsoplysninger**

**Virksomheden**

Ndr. Ringgade 16A ApS  
C/O Sampension Livsforsikring A/S  
Tuborg Havnevej 14  
2900 Hellerup  
CVR-nr.: 41667966  
Stiftelsesdato: 07-09-2020  
Hjemsted: Gentofte  
Regnskabsår: 01-01-2022 - 31-12-2022

**Bestyrelse**

Torbjørn Lange, Formand  
Martin Rauhe Pedersen  
Rasmus Tore Lund Jacobsen

**Direktion**

Martin Rauhe Pedersen, Direktør

**Ekstern revisor**

PRICEWATERHOUSECOOPERS  
STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB  
Strandvejen 44  
2900 Hellerup  
CVR-nr.: 33771231

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at udvikle boliger på ejendommen matr.nr. 63f, Slagelse Markjorder beliggende Ndr. Ringgade 16A, 4200 og efterfølgende udleje disse boliger.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-01-2022 - 31-12-2022 udviser et resultat på kr. -1.929.932, og selskabets balance pr. 31-12-2022 udviser en balancesum på kr. 86.232.625, og en egenkapital på kr. 45.159.300.

Udviklingen i årets resultat sammenholdt med resultatet for 2021 skyldes primært det fortsatte byggesprojekt på investeringsejendommen.

Ledelsen anser årets resultat for acceptabelt.

Ledelsen forventer et resultat på samme niveau for 2023.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for Ndr. Ringgade 16A ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B, med tilvalg af elementer fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten for Ndr. Ringgade 16A ApS indgår i koncernregnskabet for Sampension Livsforsikring A/S, Gentofte - CVR. nr. 55834911.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år. Dette regnskabsår omhandler en periode på 12 måneder, mens sammenligningstallene omfatter en regnskabsperiode på 16 måneder. Sammenligningstallene er derfor ikke direkte sammenlignelige.

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### Generelt

#### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes alle årets indtægter i takt med, at de indtjenes, og alle årets omkostninger i takt med at de afholdes. Alle gevinster og tab, værdireguleringer, afskrivninger, nedskrivninger og tilbageførsel af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen, indgår i resultatopgørelsen. Beløb, der indregnes direkte på egenkapitalen, korrigeres for den skattemæssige effekt.

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 benyttes kostpris, som svarer til dagsværdi. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser primært til dagsværdi. Dette er nærmere beskrevet under de enkelte regnskabsposter.

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.

Som målevaluta anvendes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

#### Usikkerhed ved indregning og måling

Ved udarbejdelse af årsregnskabet foretager ledelsen en række skøn og vurderinger om fremtidige forhold, som har indflydelse på den regnskabsmæssige værdi af aktiver og forpligtelser.

De anvendte skøn og vurderinger er baseret på forudsætninger, som ledelsen anser for forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. Forudsætningerne kan være ufuldstændige, og uforudsete fremtidige begivenheder eller omstændigheder kan opstå.

Det område, hvor ledelsens skøn og vurderinger har den væsentligste effekt på årsregnskabet, er dagsværdi af ejendomme.

Selskabets ejendomsportefølje værdiansættes til dagsværdi efter Finanstilsynets regler, da selskabet har et livsforsikringselskab som moderselskab. Dagsværdien svarer på nuværende stadie til kostprisen, som omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor investeringsejendommen er klar til at blive taget i brug.

#### Koncerninterne transaktioner

Koncerninterne transaktioner er foretaget på et skriftligt grundlag og afregnes på markedsbaserede vilkår.



## Anvendt regnskabspraksis

### Resultatopgørelsen

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift og administration af selskabet.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og -udgifter samt periodiserede renter fra lån fra tilknyttede virksomheder mv.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

##### Investeringsaktiver under opførelse

Investeringsaktiver under opførelse indregnes til dagsværdi. Ledelsen vurderer at kostprisen er det bedste udtryk for dagsværdi. Investeringsaktiver under opførelse består af anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor investeringsaktiver er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån indregnes i resultatopgørelsen.

Værdiregulering til dagsværdi på investeringsaktiver under opførelse indregnes i resultatopgørelsen.

#### Omsætningsaktiver

##### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, som i al væsentlighed svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab. Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, herunder tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, der forfalder inden for et år.

#### Likvider

Likvide beholdninger består af indlån i kreditinstitutter der ikke er aftaleindskud. Likvide beholdninger måles til dagsværdi.

#### Gæld til tilknyttede virksomheder

Koncerninterne lån ydes på markedsvilkår og i henhold til skriftlige aftaler. Koncerninterne lån måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Gæld til tilknyttede virksomheder, som forfalder til betaling mere end efter ét år fra balancedagen, præsenteres som langfristet gæld.

#### Kortfristede gældsforpligtelser

##### Anden kortfristet gæld

Kortfristede gældsforpligtelser, der blandt andet omfatter anden gæld til kreditorer, modtagne deposita mv., månes til amortiseret kostpris, hvilket svarer til nominel værdi.

#### Eventualaktiver og -forpligtelser

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

## Resultatopgørelse

	Note	2022 kr.	2020/21 kr.
Andre eksterne omkostninger		-66.480	-221.440
<b>Bruttoresultat</b>		<b>-66.480</b>	<b>-221.440</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-66.480</b>	<b>-221.440</b>
Andre finansielle indtægter	2	9.000	0
Finansielle omkostninger	3	-1.872.452	-1.729.328
<b>Resultat før skat</b>		<b>-1.929.932</b>	<b>-1.950.768</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1.929.932</b>	<b>-1.950.768</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-1.929.932	-1.950.768
<b>Resultatdisponering</b>		<b>-1.929.932</b>	<b>-1.950.768</b>

## Balance 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme under udførelse	4	84.379.888	39.004.546
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>84.379.888</b>	<b>39.004.546</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>84.379.888</b>	<b>39.004.546</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		587.153	0
Andre tilgodehavender		10.148	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>597.301</b>	<b>0</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.255.436</b>	<b>34.626</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.852.737</b>	<b>34.626</b>
<b>Aktiver</b>		<b>86.232.625</b>	<b>39.039.172</b>

## Balance 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		40.100	40.000
Overført resultat		45.119.200	-1.950.768
<b>Egenkapital</b>		<b>45.159.300</b>	<b>-1.910.768</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	352.625
Gæld til tilknyttede virksomheder		40.977.049	6.373.000
Anden gæld		96.276	34.224.315
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>41.073.325</b>	<b>40.949.940</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>41.073.325</b>	<b>40.949.940</b>
<b>Passiver</b>		<b>86.232.625</b>	<b>39.039.172</b>
Personaleomkostninger	1		
Eventualforpligtelser	5		
Sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed	6		
Nærtstående parter	7		

Ndr. Ringgade 16A ApS

## Egenkapitalopgørelsen

kr.

	<b>Virksomheds kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 01-01-2022	40.000	-1.950.768	-1.910.768
Kapitalforhøjelse	100	48.999.900	49.000.000
Årets resultat	0	-1.929.932	-1.929.932
<b>Egenkapital 31-12-2022</b>	<b>40.100</b>	<b>45.119.200</b>	<b>45.159.300</b>

Virksomhedskapitalen består af 40.100 aktier a kr. 1.

## Noter

### 1. Personaleomkostninger

Der er ingen ansatte i selskabet.

Der har ikke været udgifter til vederlag til bestyrelse og direktion.

	2022 kr.	2020/21 kr.
<b>2. Andre finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	9.000	0
	<u>9.000</u>	<u>0</u>

### 3. Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder

Andre finansielle omkostninger

477.048	0
1.395.404	1.729.328
<u>1.872.452</u>	<u>1.729.328</u>

### 4. Investeringsejendomme under udførelse

Kostpris primo

Tilgang i årets løb

Kostpris ultimo

39.004.546	0
45.375.342	39.004.546
<u>84.379.888</u>	<u>39.004.546</u>

Regnskabsmæssig værdi ultimo

<u>84.379.888</u>	<u>39.004.546</u>
-------------------	-------------------

### 5. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en sambeskatning med alle danske selskaber i Sampension Koncernen og hæfter solidarisk for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber.

### 6. Sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Der er ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.

### 7. Nærtstående parter

Nærtstående parter med bestemmende indflydelse:

Sampension Livforsikringsselskab A/S, Tuborg Havnevej 14, 2900 Hellerup.

Selskabet indgår i koncernregnskabet for Sampension Livforsikringsselskab A/S, CVR.nr.: 55 83 49 11 som største koncern. Koncernregnskabet kan rekvireres via [www.sampension.dk](http://www.sampension.dk).

## Rasmus Tore Lund Jacobsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Rasmus Tore Lund Jacobsen  
Bestyrelsesmedlem  
ID: d47bb44b-2e83-4a37-8ae9-2eeda2b3f6d9  
Tidspunkt for underskrift: 30-06-2023 kl.: 09:16:29  
Underskrevet med MitID



## Martin Rauhe Pedersen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Martin Rauhe Pedersen  
Bestyrelsesmedlem  
ID: 387a6868-b62b-4cc7-b3b4-188861ee1b1e  
Tidspunkt for underskrift: 30-06-2023 kl.: 14:47:03  
Underskrevet med MitID



## Martin Rauhe Pedersen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Martin Rauhe Pedersen  
Direktør  
ID: 387a6868-b62b-4cc7-b3b4-188861ee1b1e  
Tidspunkt for underskrift: 30-06-2023 kl.: 14:47:03  
Underskrevet med MitID



## Torbjørn Lange

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Torbjørn Lange  
Bestyrelsesformand  
ID: 56c4319b-54ff-40ba-bb49-5f6ba55cfe6e  
Tidspunkt for underskrift: 30-06-2023 kl.: 12:51:49  
Underskrevet med MitID



## Christoffer Kjær

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Christoffer Kjær  
Dirigent  
ID: 8b3ebcdf-955d-43cb-9cc3-b32862926f1c  
Tidspunkt for underskrift: 30-06-2023 kl.: 14:48:25  
Underskrevet med MitID



## Per Rolf Larssen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Per Rolf Larssen  
Revisor  
ID: bb561a7a-251a-4c91-96e3-ab8e08edc28b  
Tidspunkt for underskrift: 30-06-2023 kl.: 15:21:20  
Underskrevet med MitID

