



# SBB Jens Otto Krags Plads ApS

c/o CEJ Ejendomsadministration A/S  
Meldahls­gade 5, 1.  
1613 København V

CVR-nr. 42490210

## Årsrapport for 2022

2. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 21-04-2023

---

Søren Salby  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2022 - 31-12-2022 for SBB Jens Otto Krags Plads 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.

København, den 21-04-2023

### **Direktion**

Ilija Batljan  
Adm. direktør

Sofia Eva-Lotta Strid  
Direktør

Carl-Göran Anders Lundh Mortimer  
Direktør

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i SBB Jens Otto Krags Plads ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for SBB Jens Otto Krags Plads ApS for regnskabsåret 01-01-2022 - 31-12-2022, 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 SBB Jens Otto Krags Plads ApS aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2022, samt af resultatet af SBB Jens Otto Krags Plads ApS aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2022 - 31-12-2022 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 SBB Jens Otto Krags Plads ApS i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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 SBB Jens Otto Krags Plads ApS 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 SBB Jens Otto Krags Plads ApS, 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 regnskabsbrugere 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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af SBB Jens Otto Krags Plads ApS 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 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 SBB Jens Otto Krags Plads ApS 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 SBB Jens Otto Krags Plads ApS 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 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.

### 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.

København, den 21-04-2023

### EY Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30700228

Kaare K. Lendorf  
Statsautoriseret revisor  
mne33819

## SBB Jens Otto Krags Plads ApS

### Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	SBB Jens Otto Krags Plads ApS c/o CEJ Ejendomsadministration A/S Meldahlsgade 5, 1. 1613 København V
Telefon	33338282
E-mail	cej@cej.dk
CVR-nr.	42490210
Stiftelsesdato	23-06-2021
Regnskabsår	01-01-2022 - 31-12-2022
<b>Direktion</b>	Ilja Batljan, Adm. direktør Sofia Eva-Lotta Strid, Direktør Carl-Göran Anders Lundh Mortimer, Direktør
<b>Revisor</b>	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 36 2000 Frederiksberg
CVR-nr.	30700228

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at eje og investere i fast ejendom, ejendomsudvikling, udlejning af fast ejendom samt al virksomhed, som efter direktionens skøn er beslægtet hermed.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Investeringsjendomme måles til dagsværdi baseret på den afkastbaserede værdiansættelsesmodel. Værdiansættelsen er forbundet med væsentlige skøn omkring fremtidigt lejeniveau, driftsomkostninger, afkastkrav, samt andre forudsætninger. Som følge heraf har ledelsen udarbejdet en følsomhedsanalyse vedrørende ændret afkastkrav.

En ændring på +/- 0,25%-point i forrentningskravet betyder ca. -5,3/+5,8 mio. kr. i ændret markedsværdi.

Den økonomiske udvikling og usikkerhed har påvirket værdiansættelsen af investeringsejendommene. Effekten af den økonomiske udvikling, stigende inflation og renteniveau er indregnet i de anvendte væsentlige forudsætninger til brug for opgørelse af dagsværdien på investeringsejendommene.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-01-2022 - 31-12-2022 udviser et resultat på kr. -115.586, og selskabets balance pr. 31-12-2022 udviser en balancesum på kr. 135.926.090, og en egenkapital på kr. 7.489.897.

SBB Danmark AB har overfor selskabet afgivet støtteerklæring, hvori SBB Danmark AB erklærer, gennem eventuelle nødvendige tilskud, at indstå for selskabets forpligtelser frem til og med 1. januar 2024, og dermed sikre datterselskabets fortsatte drift. På baggrund af denne støtteerklæring og med udgangspunkt i ledelsens vurdering af selskabets muligheder for fremtidig indtjening, er det ledelsens opfattelse, at selskabet kan fortsætte sin drift, hvorfor årsregnskabet er aflagt med fortsat drift for øje.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for SBB Jens Otto Krags Plads ApS finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for SBB Jens Otto Krags Plads ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### Generelt

#### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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.

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 lejeindtægter, ejendomsomkostninger, samt andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter

Lejeindtægter omfatter opkrævet leje ved udlejning af ejendomme. Opkrævede bidrag til dækning af fællesomkostninger m.v. optages i resultatopgørelsen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdireguleringer omfatter årets regulering af ejendomme.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

### 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

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### 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. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

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

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme 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 investeringsejendommenes 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.

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

### Egenkapital

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

### 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

## Anvendt regnskabspraksis

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.

### 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, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

### Anden gæld

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

### Eventualaktiver og -forpligtelser

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

### 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, der 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: Værdien 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.

## Resultatopgørelse

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>6.905.133</b>	<b>2.089.706</b>
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		-4.685.822	8.503.534
<b>Driftsresultat</b>		<b>2.219.311</b>	<b>10.593.240</b>
Finansielle omkostninger	1	-2.367.291	-893.902
<b>Resultat før skat</b>		<b>-147.980</b>	<b>9.699.338</b>
Skat af årets resultat	2	32.394	-2.133.855
<b>Årets resultat</b>		<b>-115.586</b>	<b>7.565.483</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-115.586	7.565.483
<b>Resultatdisponering</b>		<b>-115.586</b>	<b>7.565.483</b>

## Balance 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	3	135.913.793	140.582.401
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>135.913.793</b>	<b>140.582.401</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>135.913.793</b>	<b>140.582.401</b>
Tilgodehavende selskabsskat		0	718.305
Periodeafgrænsningsposter		12.297	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>12.297</b>	<b>718.305</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>0</b>	<b>1.942.221</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>12.297</b>	<b>2.660.526</b>
<b>Aktiver</b>		<b>135.926.090</b>	<b>143.242.927</b>

## Balance 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		7.449.897	7.565.483
<b>Egenkapital</b>		<b>7.489.897</b>	<b>7.605.483</b>
Hensættelser til udskudt skat		2.802.789	2.852.160
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>2.802.789</b>	<b>2.852.160</b>
Gæld til realkreditinstitutter		72.566.254	0
Deposita		13.199.189	13.199.189
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>85.765.443</b>	<b>13.199.189</b>
Gæld til realkreditinstitutter	4	1.656.171	0
Gæld til banker		706.350	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		89.678	15.078
Gæld til tilknyttede virksomheder		36.965.514	119.482.096
Selskabsskat		16.977	0
Anden gæld		433.271	88.921
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>39.867.961</b>	<b>119.586.095</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>125.633.404</b>	<b>132.785.284</b>
<b>Passiver</b>		<b>135.926.090</b>	<b>143.242.927</b>
Eventualforpligtelser	5		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6		
Nærtstående parter	7		
Personaleomkostninger	8		

## Egenkapitalopgørelse

	<b>Virksomheds kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 01-01-2022	40.000	7.565.483	7.605.483
Årets resultat	0	-115.586	-115.586
<b>Egenkapital 31-12-2022</b>	<b>40.000</b>	<b>7.449.897</b>	<b>7.489.897</b>

## Noter

## 1. Finansielle omkostninger

	2022	2021
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	1.749.248	886.850
Andre finansielle omkostninger	618.043	7.052
	<b>2.367.291</b>	<b>893.902</b>

## 2. Skat af årets resultat

Beregnet skat	16.977	-718.305
Regulering udskudt skat	-49.371	2.852.160
	<b>-32.394</b>	<b>2.133.855</b>

## 3. Investeringsejendomme

Kostpris primo	132.078.867	0
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	17.214	132.078.867
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>132.096.081</b>	<b>132.078.867</b>
Dagsværdireguleringer primo	8.503.534	0
Årets reguleringer	-4.685.822	8.503.534
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>3.817.712</b>	<b>8.503.534</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>135.913.793</b>	<b>140.582.401</b>

Selskabets investeringsejendomme består af en erhvervsejendom på 7.937 m<sup>2</sup> beliggende i Randers. Investeringsejendommen er jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Investeringsejendommens værdi fastsættes til dagsværdi på baggrund af den afkastbaserede model, modtaget fra ekstern valuar.

Den afkastbaserede model opgør værdien på basis af ejendommens forventede nettodriftsresultat i et typisk stabiliseret driftsår.

Ved værdiansættelsen er anvendt et forrentningskrav på 5.50%(5,5% 2021). En ændring på +/- 0,25 %-point i forrentningskravet betyder ca. -5,3/+5,8 mio. kr. i ændret markedsværdi.

Den afkastbaserede model opgør værdien på basis af ejendommens forventede nettodriftsresultat i et typisk stabiliseret driftsår, som i værdiansættelsen er ansat til 6.662.981 kr.

## Noter

### 4. Kort- og langfristede gæld til realkreditinstitutter

	Kortfristet	Langfristet	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.656.171	72.566.254	64.599.556
	<b>1.656.171</b>	<b>72.566.254</b>	<b>64.599.556</b>

### 5. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med SBB Danmark ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

### 6. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Der er stillet sikkerhed i ejendommen for realkreditlån til Nykredit

### 7. Nærtstående parter

Moderselskab	SBB Danmark ApS
Hjemsted	København, Danmark
Cvr.nr.	40495045

### 8. Personaleomkostninger

SBB Jens Otto Krags Plads ApS har ingen ansatte.



# 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.”

## Søren Ronni Salby

### Dirigent

På vegne af: selskabet

Serienummer: f96503af-5e94-49ab-8e86-c4d288f628e8

IP: 82.192.xxx.xxx

2023-04-21 12:00:53 UTC



## Carl-Göran Anders Lundh Mortimer

### Direktør

På vegne af: selskabet

Serienummer: 19881223xxxx

IP: 78.77.xxx.xxx

2023-04-21 16:30:08 UTC



## Ilija Batljan

### Adm. direktør

På vegne af: selskabet

Serienummer: 19670723xxxx

IP: 83.190.xxx.xxx

2023-04-22 06:39:46 UTC



## Sofia Eva-Lotta Strid

### Direktør

På vegne af: selskabet

Serienummer: 19750408xxxx

IP: 46.39.xxx.xxx

2023-04-23 08:59:55 UTC



## Kaare Kristensen

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:73827337

IP: 145.62.xxx.xxx

2023-04-24 09:24:29 UTC



Penneo dokumentnøgle: SBAXO-XCLIN5-EHD1B-NFVLZ-JJHPO-IPJA5

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 tidsstempelt 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>