

CCH Revision  
Godkendt  
Revisionsaktieselskab

Slotsmarken 12  
2970 Hørsholm

Telefon 7023 0189  
Jyske Bank 5012 1369677  
CVR-nr. 27 01 54 76

Godkendte revisorer  
Claus Jensen  
Claus Hansen  
Henrik Gislum Jacobsen

[www.cchrevision.dk](http://www.cchrevision.dk)

## **Ejendomsselskabet Købstæderne ApS**

**C/O DEAS A/S  
Dirch Passers Allé 76  
2000 Frederiksberg**

---

**CVR-nr. 42 60 57 35**

---

**Årsrapport for perioden  
20. august 2021 - 30. april 2022**  
(omlægningsperiode)

---

**(2. regnskabsår)**

---

**Godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den 25. oktober 2022**

\_\_\_\_\_  
Niels Cederholm

Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3 - 5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7 - 9
Resultatopgørelse	10
Balance pr. 30. april 2022 - Aktiver	11
Balance pr. 30. april 2022 - Passiver	12
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14 - 15

## Selskabsoplysninger

**Selskabet** Ejendomsselskabet Købstæderne ApS  
C/O DEAS A/S  
Dirch Passers Allé 76  
2000 Frederiksberg

---

**Regnskabsår** 20. august 2021 - 30. april 2022  
(omlægningsperiode)

---

**Direktion** Peter Morten Andreassen

---

**Revisor** CCH Revision  
Godkendt Revisionsaktieselskab  
Slotsmarken 12  
2970 Hørsholm  
Telefon: 7023 0189

---

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for 2021/2022 for Ejendomsselskabet Købstæderne ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn som forsvarlige. Jeg finder endvidere den samlede præsentation af årsrapporten retvisende. Årsregnskabet giver derfor efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af aktiviteter.

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

Jeg indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 24. oktober 2022

Direktion

---

Peter Morten Andreassen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Købstæderne ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Købstæderne ApS for regnskabsåret 20. august 2021 - 30. april 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 20. august 2021 - 30. april 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". Vi er uafhængige af selskabet 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. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning (fortsat)

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.
- 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 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 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning (fortsat)

### 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.

Hørsholm, den 24. oktober 2022

### **CCH Revision**

Godkendt Revisionsaktieselskab

CVR-nr.: 27 01 54 76

Claus Hansen

Registreret revisor, MNE-nr.: 28695

## Ledelsesberetning

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i regnskabsåret bestået i udlejning og drift af selskabets ejendom.

### Udviklingen i regnskabsåret 2021/2022

Årets resultat udgør et overskud på dkk 10.987.700, hvilket opfylder ledelsens forventninger.

### Hændelser efter regnskabsårets udløb

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet forhold, som har væsentlig betydning for bedømmelse af årsrapporten.



## Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for regnskabsåret 2021/2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B. Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser. Årsregnskabet er aflagt i danske kroner.

Dette er selskabets andet regnskabsår. Regnskabsåret omfatter regnskabsperioden 20. august 2021 - 30. april 2022, svarende til 8 måneder. Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år og er i hovedsagen som følger:

### Generelt om indregning og måling

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.

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 forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

### Virksomhedssammenslutning

Køb af aktiviteter, herunder apportindskud, behandles efter overtagelsesmetoden, hvorefter den overtagne virksomheds identificerbare aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på overtagelsestidspunktet. Overtagelsestidspunktet er det tidspunkt, hvor der opnås kontrol over den overtagne virksomhed.

## Resultatopgørelsen

Resultatopgørelsen er opstillet artsopdelt.

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste består af sammentrækning af posterne nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter og er indregnet som forfalden og periodiseret leje.

## Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter i det væsentligste ejendommens driftsomkostninger samt omkostninger til administration og revisor m.v.

Der er foretaget fuld periodisering af alle væsentlige udgiftsposter.

### Finansiering

Finansielle poster indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter rentekomkostninger.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af aktuel 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.

## Balancen

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles til dagsværdi fastsat på baggrund af markedsf forholdene på balancedagen og er målt ud fra en afkastbaseret beregningsmodel med basis i en på balancedagen skønnet afkastrente.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der foretages individuel vurdering af tilgodehavenderne og nedskrivninger finder sted, hvor det vurderes at være påkrævet.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket for korte og uforrentede gældsforpligtelser normalt svarer til den nominelle værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### 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.

Udskudt skat måles som forskellen mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil de forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Selskabet indgår i sambeskatning med øvrige koncernselskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## Resultatopgørelse for 20. august 2021 - 30. april 2022

Note	(8 mdr.)	
	2021/2022	2021
<b>Bruttofortjeneste</b> .....	752.541	0
Andre driftsomkostninger.....	265.000	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme....	13.656.980	0
<b>Resultat før finansielle poster</b> .....	14.144.521	0
Finansielle indtægter.....	752	0
Finansielle omkostninger.....	19.549	0
<b>Resultat før skat</b> .....	14.125.724	0
1 Skat af årets resultat.....	3.138.024	0
<b>Årets resultat</b> .....	<b>10.987.700</b>	<b>0</b>
<b>Resultatdisponering:</b>		
Overført resultat.....	10.987.700	0
<b>Disponeret i alt</b> .....	<b>10.987.700</b>	<b>0</b>

## Balance pr. 30. april 2022

### Aktiver

Note	<u>2021/2022</u>	<u>2021</u>
2 Investeringsejendomme.....	<u>40.650.000</u>	<u>0</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt.....</b>	<u>40.650.000</u>	<u>0</u>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>	<u>40.650.000</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger .....	<u>5.457.508</u>	<u>40.000</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>	<u>5.457.508</u>	<u>40.000</u>
<b>Aktiver i alt.....</b>	<u><b>46.107.508</b></u>	<u><b>40.000</b></u>

## Balance pr. 30. april 2022

### Passiver

Note	2021/2022	2021
3 Virksomhedskapital.....	500.000	40.000
Overført resultat.....	40.731.806	0
<b>Egenkapital i alt .....</b>	<b>41.231.806</b>	<b>40.000</b>
Hensættelse til udskudt skat.....	3.077.526	0
<b>Hensatte forpligtelser i alt.....</b>	<b>3.077.526</b>	<b>0</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	292.549	0
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	250.000	0
Selskabsskat.....	60.498	0
Anden gæld.....	1.195.129	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>1.798.176</b>	<b>0</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>1.798.176</b>	<b>0</b>
<b>Passiver i alt.....</b>	<b>46.107.508</b>	<b>40.000</b>
4 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser		
5 Personale		

## Egenkapitalopgørelse

	Virksom- hedskapital	Overkurs/ Overført resultat	I alt
2021			
Egenkapital primo.....	40.000	0	40.000
Årets resultat.....		0	0
<b>Egenkapital ultimo.....</b>	<b>40.000</b>	<b>0</b>	<b>40.000</b>
2021/2022			
Egenkapital primo.....	40.000	0	40.000
Kapitalforhøjelse.....	460.000	29.744.106	30.204.106
Årets resultat.....		10.987.700	10.987.700
<b>Egenkapital ultimo.....</b>	<b>500.000</b>	<b>40.731.806</b>	<b>41.231.806</b>

## Noter

	2021/2022	2021
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat.....	60.498	0
Forskydning i udskudt skat.....	3.077.526	0
<b>Skat af årets resultat.....</b>	<b>3.138.024</b>	<b>0</b>

Selskabet har betalt t.dkk 0 i sambeskatningsbidrag i regnskabsåret.

<b>2 Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo.....	0	0
Årets tilgang.....	31.420.000	0
Årets afgang.....	-4.565.000	
Kostpris pr. 30.04.2022.....	26.855.000	0
Værdiregulering primo.....	0	0
Årets værdireguleringer.....	13.795.000	0
Værdireguleringer pr. 30.04.2022.....	13.795.000	0
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 30.04.2022.....</b>	<b>40.650.000</b>	<b>0</b>

Anvendte nøglefaktorer ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret model:

Ejendom 1.

Ejendommen er indregnet til salgspris ud fra indgået salgsaftale efter statusdagen fratrukket salgsomkostninger.

t.dkk 18.150

Ejendom 2.

Lejeindtægt, netto.....  
Afkastkrav.....

t.dkk 1.101  
5,00%

t.dkk 0

Udsving i afkastkravet på ejendom 2 vil give følgende ejendomsværdi:

Værdi, stigning i krav til afkastprocent på 0,25%	39.578.571	0
Værdi, fald i krav til afkastprocent på 0,25%.....	41.834.211	0

### 3 Virksomhedskapital

Anpartskapitalen udgør nominelt t.dkk 500 og sammensættes af anparter i størrelsen af dkk 1 eller multipla heraf.



## Noter

### 4 **Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser**

Selskabet er sambeskattet med øvrige koncernselskaber. Selskabet hæfter solidarisk og ubegrænset med administrationsselskab for betaling af sambeskatningens samlede selskabsskat. Selskabet hæfter tillige for kildeskatter med t.dkk 0.

### 5 **Personale**

Selskabet har ikke beskæftiget personale udover direktionen, som ikke har oppebåret vederlag.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Peter Morten Andreassen

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-086708782520  
Tidspunkt for underskrift: 25-10-2022 kl.: 17:52:44  
Underskrevet med NemID

## Claus Hansen

---

Som Revisor NEM ID  
RID: 1073917998905  
Tidspunkt for underskrift: 25-10-2022 kl.: 20:04:03  
Underskrevet med NemID

## Niels Cederholm

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-584614919566  
Tidspunkt for underskrift: 25-10-2022 kl.: 21:25:45  
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: 027913ZMMYR248627594

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).