

# Revision Sjælland



## Revision Sjælland

Registreret Revisionsaktieselskab  
Jyllingevej 59, 1. sal  
DK-2720 Vanløse  
Telefon 36 88 50 50  
E-mail: rs@revision-sjaelland.dk  
www.revision-sjaelland.dk  
CVR: 28 30 97 91

## Partnere

Ulrik Danmark  
Henrik Danmark  
Thomas Jørgensen

*Ejendommen Trestjernen ApS  
Gøgevang 28  
2970 Hørsholm*

*CVR-nr: 43 35 28 57*

*ÅRSRAPPORT  
1. januar - 31. december 2023*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 21. februar 2024

---

Dirigent

Christian Rømer

INDHOLDSFORTEGNELSE

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning .....	4

**Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger .....	6
Ledelsesberetning .....	7

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023**

Anvendt regnskabspraksis .....	8
Resultatopgørelse .....	11
Balance .....	12
Noter .....	14

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2023 for Ejendommen Trestjernen 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. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hørsholm, den 21. februar 2024

### **Direktion**

Christian Rømer

Pernille Rømer

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### Til kapitalejerne i Ejendommen Trestjernen ApS Revisionspåtegning på årsregnskabet

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendommen Trestjernen ApS for perioden 1. januar - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2023 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 revisors 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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

#### 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 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

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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.

### **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.

Vanløse, den 21. februar 2024

**Revision Sjælland**  
Registreret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr.: 28309791

Henrik Danmark  
Registreret revisor  
mne33742

SELSKABSOPLYSNINGER

**Selskabet**

Ejendommen Trestjernen ApS  
Gøgevang 28  
2970 Hørsholm

CVR-nr.: 43 35 28 57  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Christian Rømer  
Pernille Rømer

**Revisor**

Revision Sjælland  
Registreret Revisionsaktieselskab  
Jyllingevej 59, 1. sal  
2720 Vanløse

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at investere i investeringsejendomme.

### **Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Selskabets indtjening er blevet mindre i året, som følge af en betydelig negativ dagsværdiregulering af selskabets investeringsejendomme og stigende finansielle omkostninger, som følge af rentestigninger på realkreditbelåning.

Selskabets ledelse vurderer at udviklingen er i takt med ejendomsbranchen som helhed.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for Ejendommen Trestjernen ApS for 2023 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

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

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, investeringsejendommens driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

#### Investeringsejendommens driftsomkostninger

Investeringsejendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsadministration, ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt øvrige driftsomkostninger.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger mv.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger vedrørende prioritetsgæld, likvide beholdninger, tilgodehavende fra salg samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### **Skat af årets resultat**

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.

## **BALANCEN**

### **Materielle anlægsaktiver**

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af DCF-modellen eller til sammenlignelige markedspriser.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme 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 huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens 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 afskrivning på investeringsejendommene.

### **Tilgodehavender**

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter på bankkonti.

### **Egenkapital**

#### **Udbytte**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

### **Gældsforpligtelser**

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, deposita samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE  
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023

	2023	2022
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....	<b>3.190.779</b>	<b>2.950.574</b>
1 Personaleomkostninger.....	-1.139.400	-821.026
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b> .....	<b>2.051.379</b>	<b>2.129.548</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....	-20.689.381	5.281.893
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>-18.638.002</b>	<b>7.411.441</b>
Andre finansielle indtægter .....	22.364	0
Andre finansielle omkostninger.....	-2.436.107	-1.368.973
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>-21.051.745</b>	<b>6.042.468</b>
Skat af årets resultat.....	4.631.137	-1.329.451
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>-16.420.608</b>	<b>4.713.017</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....	0	17.000.000
Overført resultat.....	-16.420.608	-12.286.983
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>-16.420.608</b>	<b>4.713.017</b>

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023

## AKTIVER

	2023	2022
2 Investeringsejendomme .....	122.700.000	141.600.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>122.700.000</b>	<b>141.600.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>122.700.000</b>	<b>141.600.000</b>
Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme .....	304.523	106.385
Andre tilgodehavender .....	63.632	31.176
Periodeafgrænsningsposter .....	2.033	0
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>370.188</b>	<b>137.561</b>
<b>Likvide beholdninger</b> .....	<b>2.219.891</b>	<b>21.443.086</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>2.590.079</b>	<b>21.580.647</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>125.290.079</b>	<b>163.180.647</b>

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023

## PASSIVER

	2023	2022
Virksomhedskapital .....	80.000	80.000
Overført resultat.....	39.701.769	56.122.377
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....	0	17.000.000
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>39.781.769</b>	<b>73.202.377</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	15.534.768	20.165.905
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>	<b>15.534.768</b>	<b>20.165.905</b>
Prioritetsgæld.....	66.586.718	66.586.718
Deposita.....	2.385.151	2.378.666
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>68.971.869</b>	<b>68.965.384</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	272.558	530.471
Gæld til kapitalinteresser .....	150.000	0
Selskabsskat.....	82.830	82.830
Anden gæld.....	496.285	233.680
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>1.001.673</b>	<b>846.981</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER .....</b>	<b>69.973.542</b>	<b>69.812.365</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>125.290.079</b>	<b>163.180.647</b>

4 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38

5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## NOTER

	2023	2022
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Antal personer beskæftiget .....	2	3
Lønninger .....	1.121.926	815.506
Pensioner .....	2.465	0
Andre omkostninger til social sikring.....	15.009	5.520
<b>Personalemkostninger i alt .....</b>	<b><u>1.139.400</u></b>	<b><u>821.026</u></b>

## NOTER

	Investeringsjend- omme
<b>2 Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris, primo .....	53.527.184
Tilgang i årets løb .....	1.789.382
	<hr/>
Kostpris 31. december 2023	55.316.566
	<hr/>
Opskrivninger, primo .....	88.072.815
Årets opskrivninger .....	-20.689.381
	<hr/>
Opskrivninger 31. december 2023	67.383.434
	<hr/>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>122.700.000</b>
	<hr/> <hr/>

**Centrale forudsætninger ved værdiansættelse**

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Afkastkravet er fastsat på baggrund af ledelsens bedømmelser af markedsniveauet og der anvendes et inflationsniveau på 2%.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) for investeringsejendomme er følgende afkastprocenter lagt til grund:

	<i>Afkast i %</i>	<i>Regnskabs- mæssig værdi</i>	<i>Lejeniveau år 1</i>	<i>Omkostnings- niveau år 1</i>	<i>Investering/ CAPEX</i>
Trestjernen	3,88	119.100.000 kr.	5.054.157 kr.	1.170.960 kr.	2.223.833 kr.
Birkehaven	2,20	3.600.000 kr.	115.518 kr.	35.235 kr.	0 kr.

Ejendommen Trestjernen er en beboelsesejendom med 45 lejemål på 3.841 m<sup>2</sup>, som dækker over adresserne Kurlandsgade 30-32, Sundholmsvej 79, Romsdalsgade 8-10 i København S. Ejendommen foreligger i nydelig stand og indeholder en kombination af lejemål som udlejes efter omkostningsbestemt leje og boligreguleringslovens § 5, stk 2, hvilket der er taget højde for i værdiansættelsen, hvor der estimeres med en løbende fraflytning og istandsættelse af lejemål efter en indarbejdet karensperiode.

Birkehaven er et udlejet parcelhus på adressen Birkehaven 420, 2980 Kokkedal. Parcelhuset består af 137 m<sup>2</sup> og dagsværdien er udtryk for tilsvarende salgspriser i området.

## NOTER

Investeringsejendomme

**Følsomhedsanalyse**

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedgående retning:

	<i>Ændring i Afkast %-point</i>	<i>Værdi efter ændret afkastkrav</i>	<i>Regnskabsmæssig værdi</i>	<i>Regulering</i>
Trestjernen	-0,25	128.400.000 kr.	119.100.000 kr.	9.300.000 kr.
Trestjernen	+0,25	111.000.000 kr.	119.100.000 kr.	-8.100.000 kr.

	<i>Ændring i Afkast %-point</i>	<i>Værdi efter ændret afkastkrav</i>	<i>Regnskabsmæssig værdi</i>	<i>Regulering</i>
Birkehaven	-0,25	4.070.000 kr.	3.600.000 kr.	470.000 kr.
Birkehaven	+0,25	3.430.000 kr.	3.600.000 kr.	-170.000 kr.

<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld.....	66.586.718	66.586.718	66.545.929
Deposita.....	2.378.666	2.385.151	0
	<b>68.965.384</b>	<b>68.971.869</b>	<b>66.545.929</b>



## NOTER

	2023	2022
<b>4 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38</b>		
Værdi ultimo indregnet i balancen		
Investeringsejendomme .....	122.700.000	141.600.000
	<b>122.700.000</b>	<b>141.600.000</b>
Årets urealiserede gevinst indregnet i resultatopgørelsen		
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....	0	5.281.893
	<b>0</b>	<b>5.281.893</b>
Årets urealiserede tab indregnet i resultatopgørelsen		
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....	20.689.381	0
	<b>20.689.381</b>	<b>0</b>

**5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**

Ejendommen Trestjernen har i 2013 modtaget byfornyelsesstøtte af et beløb på 23.408.008 kr. til at vedligeholde og forbedre ejendommen. I forbindelse med byfornyelsesstøtte er der indgået en aftale med Københavns Kommune omkring tilbagebetaling af støtten, som beskrevet nedenfor, såfremt der sker ejerskifte eller statusskifte af ejendommen.

Såfremt ejendommen afhændes inden 20 år fra datoen for arbejdernes afslutning, den 31. maj 2013 for en højere pris end 57.541.391 kr. med tillæg af et beløb, der svarer til ejendomsprisudviklingen i det forløbne tidsrum, kan kommunen helt eller delvis kræve det udbetalte tilskud tilbagebetalt. Tilbagebetalingskravet kan dog ikke gøres gældende ved overdragelse til medejer, ægtefælle eller livsarving, men vil være gældende ved de pågældendes videresalg inden for det fastsatte åremål.

Såfremt ejendommen ændrer status fra udlejningsejendom inden 20 år fra datoen for arbejdernes afslutning kan kommunen helt eller delvist kræve udbetalte tilskud tilbagebetalt.

**6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til Realkredit Danmark, t.kr. 65.000, er der givet pant i Ejendommen Trestjernen, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør t.kr. 119.100.

Til sikkerhed for gæld til Nykredit, t.kr. 1.632, er der givet pant i Birkehaven, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør t.kr. 3.600.

# 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.”

## Christian Blom Rømer

Direktør

Serienummer: bb444c9b-2971-4aea-b4de-53be1f1827e9

IP: 213.32.xxx.xxx

2024-02-22 18:00:15 UTC



## Pernille Zoe Rømer

Direktør

Serienummer: 39d935f6-50f7-439d-b26a-e158330da0ad

IP: 87.60.xxx.xxx

2024-02-23 07:07:49 UTC



## Henrik Møller Engblom Danmark

REVISION SJÆLLAND, REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB CVR:  
28309791

Registreret revisor

På vegne af: Revision Sjælland

Serienummer: a5d7421d-a0e6-4fb4-ad29-69e59cc95a7c

IP: 212.130.xxx.xxx

2024-02-23 07:31:37 UTC



## Christian Blom Rømer

Dirigent

Serienummer: bb444c9b-2971-4aea-b4de-53be1f1827e9

IP: 213.32.xxx.xxx

2024-02-23 10:35:34 UTC



Penneo dokumentnøgle: LPYPK-QWEST-HKGLE-O3X8M-EWL23-CXY5Y

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 indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**