

# **CET Ejendomme ApS**

**Øster Allé 31, kl.  
2100 København Ø**

**CVR-nr. 43 67 43 23**

**Årsrapport for perioden  
1. januar til 31. december 2022  
(1. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 30. juni 2023

---

Kjeld Thomsen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	7
Balance 31. december	8
Egenkapitalopgørelse	10
Anvendt regnskabspraksis	11
Noter	11

## **Ledelsespåtegning**

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for CET Ejendomme 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 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 30. juni 2023

### **Direktion**

Christian Evers Thomsen  
direktør

### **Bestyrelse**

Kjeld Thomsen  
formand

Niels Henrik Holmblad  
næstformand

Lone Harriet Hahn Thomsen

Anders Thomsen

Karina Claudius Thomsen

Christian Evers Thomsen

Marianne Tarp-Johansen

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

### ***Til kapitalejeren i CET Ejendomme ApS***

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for CET Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og 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". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA's 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

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.

### 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.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

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.

Allerød, den 30. juni 2023

Piaster Revisorerne  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 25 16 00 37

Niels Kristian Tordrup Mørk  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne35462

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	CET Ejendomme ApS Øster Allé 31, kl. 2100 København Ø  CVR-nr.: 43 67 43 23  Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022 Stiftet: 18. november 2022 Regnskabsår: 1. regnskabsår  Hjemsted: København
<b>Bestyrelse</b>	Kjeld Thomsen, formand Niels Henrik Holmblad, næstformand Lone Harriet Hahn Thomsen Anders Thomsen Karina Claudius Thomsen Christian Evers Thomsen Marianne Tarp-Johansen
<b>Direktion</b>	Christian Evers Thomsen, direktør
<b>Revision</b>	Piaster Revisorerne Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Engholm Parkvej 8 3450 Allerød
<b>Advokat</b>	Moltke-Leth Advokataktieselskab

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er, at drive virksomhed med udvikling og udlejning af ejendomme og dermed beslægtet virksomhed.

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

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på kr. 303.356, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 199.567.957.

Årets resultat er væsentligt påvirket af negativ kantinedrift samt tomgang i 2 større ejendomme og de 2 ejendomme forventes udlejet i år 2023 med forbedret drift til følge.

Ledelsen finder årets resultat for utilfredsstillende.

### **Oplysninger om fortsat drift**

Selskabets fortsatte drift er baseret på en tilkendegivelse fra tilknyttede virksomheder på, at gæld ikke skal tilbagebetales. Ledelsen aflægger på denne baggrund regnskabet under forudsætning om fortsat drift.



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	3	<b>14.915.536</b>
Personaleomkostninger	2	<u>-6.248.426</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>8.667.110</b>
Af- og nedskrivninger		-2.861.902
Nedskrivning af omsætningsaktiver, som overstiger normale nedskrivninger	3	-594.506
Andre driftsomkostninger		<u>-9.992.083</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-4.781.381</b>
Finansielle indtægter		8.829.081
Finansielle omkostninger		<u>-3.704.468</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>343.232</b>
Skat af årets resultat	5	<u>-39.876</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u><u>303.356</u></u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat		<u>303.356</u>
		<b><u><u>303.356</u></u></b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.
<b>Aktiver</b>		
Investerings- ejendomme	6	455.074.244
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	6	<u>624.800</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>455.699.044</u></b>
Andre tilgodehavender		<u>2.462.411</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b><u>2.462.411</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>458.161.455</u></b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		3.589.716
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		41.301.146
Andre tilgodehavender		<u>1.809.250</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>46.700.112</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>440.222</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>47.140.334</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u><u>505.301.789</u></u></b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.
<b>Passiver</b>		
Virksomhedskapital		40.000
Overført resultat		<u>199.527.957</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>199.567.957</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		<u>13.875.148</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>13.875.148</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		180.650.171
Deposita		<u>7.382.859</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b><u>188.033.030</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	5.887.074
Banker		18.042.828
Kreditinstitutter		1.328.342
Modtagne forudbetalinger fra kunder		1.087.100
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.665.061
Gæld til tilknyttede virksomheder		71.838.990
Skyldigt sambeskatningsbidrag		568.894
Anden gæld		<u>3.407.365</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>103.825.654</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>291.858.684</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>505.301.789</u></b>
Særlige poster	3	
Oplysning om dagsværdi	4	
Eventualforpligtelser	9	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10	

## Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført re- sultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2022	40.000	199.224.601	199.264.601
Årets resultat	0	303.356	303.356
<b>Egenkapital 31. december 2022</b>	<b><u>40.000</u></b>	<b><u>199.527.957</u></b>	<b><u>199.567.957</u></b>

## Noter

### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for CET Ejendomme ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten for 2022 er aflagt i kr.

Der er ingen sammenligningstal, idet 2022 er selskabets første regnskabsperiode.

#### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

## Noter

### 1 Anvendt regnskabspraksis

#### Nettoomsætning

Indtægter vedrørende tjenesteydelser, der omfatter servicepakker og forlængede garantier vedrørende solgte produkter og entrepriser, indregnes lineært, i takt med at serviceydelserne leveres.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i omsætningen.

#### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver, driftstabs- og konflikterstatninger samt lønrefusioner. Erstatninger indregnes, når det er overvejende sandsynligt, at virksomheden vil modtage erstatningen.

#### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger herunder honorarer, småanskaffelser, leje, m.v.

#### Ejendomsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

#### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

## Noter

### 1 Anvendt regnskabspraksis

#### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

#### Balancen

##### Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 31.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

##### *Ejendom*

Ejendommen måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunden.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering:

## Noter

### 1 Anvendt regnskabspraksis

Brugstid: 50 år

Restværdi: 10-60%

#### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv eller gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

#### 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.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

#### Egenkapital

##### Dagsværdireserve

I dagsværdireserven i koncernregnskabet indregnes årets valutakursændring ved omregning af udenlandske dattervirksomheder, kapitalinteresser og associerede virksomheder til balancedagens kurs samt årets ændring i værdiregulering af sikringsinstrumenter.

I dagsværdireserven i modervirksomheden indregnes årets ændring i værdiregulering af sikringsinstrumenter.

##### Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.



## Noter

### 1 Anvendt regnskabspraksis

#### Selskabsskat og udskudt skat

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealisationstværdi.

#### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er 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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

#### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutainstrumenter anvendes til sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes urealiserede værdireguleringer direkte på egenkapitalen i dagsværdireserven.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til kursen på transaktionsdagen.

## Noter

### 1 Anvendt regnskabspraksis

#### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender, henholdsvis anden gæld.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og under egenkapitalen i dagsværdireserven. Resulterer den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet under egenkapitalen, til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen.

	<u>2022</u> kr.
<b>2 Personaleomkostninger</b>	
Lønninger	6.230.405
Andre omkostninger til social sikring	<u>18.021</u>
	<b><u><u>6.248.426</u></u></b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>8</u>

## Noter

	2022
	kr.
<b>3 Særlige poster</b>	
Nedskrivninger på anlægsaktiver	594.506
	<b>594.506</b>
<b>Andre driftsindtægter og -omkostninger</b>	
Omkostninger viderefaktureret er indregnet under bruttofortjeneste med	-8.495.575
Omkostninger udgiftsført jf. ovenstående under andre driftsomkostninger	8.495.575
Underskud vedrørende ophørt kantinedrift under andre driftsomkostninger	1.496.508
Indtægter vedrørende ophørt kantinedrift under andre driftsindtægter	-582.232
	<b>914.276</b>
	2022
	kr.
<b>4 Oplysning om dagsværdi</b>	
<b>Finansielle instrumenter, dagsværdimetode 1</b>	
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	8.822.044
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	2.462.411
<b>5 Skat af årets resultat</b>	
Årets aktuelle skat	568.894
Årets udskudte skat	-529.018
	<b>39.876</b>

## Noter

### 6 Materielle anlægsaktiver

	<u>Investerings- ejendomme</u>	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>
Kostpris 1. januar 2022	474.424.761	395.000
Tilgang i årets løb	5.590.319	1.417.402
Afgang i årets løb	0	-91.724
Kostpris 31. december 2022	<u>480.015.080</u>	<u>1.720.678</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022	22.185.306	395.000
Årets nedskrivninger	0	594.506
Årets afskrivninger	2.755.530	106.372
Af- og nedskrivninger 31. december 2022	<u>24.940.836</u>	<u>1.095.878</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<b><u>455.074.244</u></b>	<b><u>624.800</u></b>

### 7 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld 1. januar 2022</u>	<u>Gæld 31. december 2022</u>	<u>Afdrag næste år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	126.924.000	186.537.245	5.887.074	157.101.876
Deposita	<u>7.112.000</u>	<u>7.382.859</u>	0	0
	<b><u>134.036.000</u></b>	<b><u>193.920.104</u></b>	<b><u>5.887.074</u></b>	<b><u>157.101.876</u></b>

Primo værdier er opstået ved skattefri spaltning

### 8 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Selskabets fortsatte drift er baseret på en tilkendegivelse fra tilknyttede virksomheder på, at gæld ikke skal tilbagebetales. Ledelsen aflægger på denne baggrund regnskabet under forudsætning om fortsat drift.

## **Noter**

### **9 Eventualforpligtelser**

Ejendommene er stillet til sikkerhed for renteswaps i Nordea. Den regnskabsmæssige værdi på ejendommene pr. statusdagen udgør kr. 428 mio.

Selskabet indgår i sambeskatning med de danske tilknyttede virksomheder.

Selskaberne hæfter ubegrænset og solidarisk for danske selskabsskatter samt kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for KTI A/S, der er administrationsselskab i sambeskatningen.

### **10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr.188 mio, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør kr. 354 mio.