

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022**

**LIVREX APS**

**Store Kongensgade 67 B**

**1264 København K**

**CVR-nr. 87 73 42 18**

Godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling,  
den 31/5 2023

---

Conrad A. Fabritius Tengnagel

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	<b>Side</b>
<b>Ledelsesberetning mv.</b>	
Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4-6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7-12
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022	13
Balance pr. 31. december 2022	14-15
Egenkapitalsopgørelse pr. 31. december 2022	16
Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 2022	17
Noter	18-22

**Selskab**

Livrex ApS

c/o C.A. Fabritius Tengnagel

Store Kongensgade 67 B

1264 København K

CVR-nummer 87 73 42 18

44. regnskabsår

Hjemstedskommune: København

**Direktion**

C.A. Fabritius de Tengnagel

**Bestyrelse**

Niels Ulrik Heine

Anders Torbjörn Svensson

C.A. Fabritius de Tengnagel

**Revision**

**info**revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab

Buddingevej 312

2860 Søborg

CVR-nr. 19263096

Jesper Tranegaard Berril Andersen, statsautoriseret revisor

**Væsentligste aktiviteter**

Livrex ApS' formål er at drive handel og investering.

Selskabets hovedvirksomhed er at eje og forvalte koncernens danske ejendomme.

**Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat udviser et negativt resultat, hvilket skyldes nedskrivning til dagsværdi af investeringsejendomme.

Værdiregulering af ejendomme har påvirket årets resultat med t.kr. -10.929 før skat.

Selskabets ejendomsportefølje er herefter optaget til følgende substansværdier:

	m2	mio.kr.	2022 kr/m2	2021 kr/m2
København	6.986	150,4	21.535	22.554
Glostrup	3.663	57,0	15.561	16.380
I alt	10.649	207,4	19.480	20.430

Selskabets ejendomme omfatter erhvervs- og beboelsesejendomme beliggende i København og Glostrup.

**Væsentlig usikkerhed ved indregning og måling**

Ved værdiansættelsen af ejendommene er anvendt en afkastbaseret metode, hvor ledelsen har anvendt forrentningsprocenter i intervallet 3,8%-5,0%.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendommene vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen med følgende beløb:

Afkastprocent	3,9%	4,4%	4,9%
Dagsværdi, mio. kr.	234,0	207,4	186,3
Ændring i dagsværdi, mio. kr.	27	0	-21

**Ændring i anvendt regnskabspraksis**

Virksomheden har ændret regnskabspraksis således at lejers indbetaling af leje, som vedrører Grundejernes Investeringsfond, i år og fremover er indregnet i resultatopgørelsen som en indtægt. Der var tidligere indregnet en hensat forpligtelse på et tilsvarende beløb som indeståendet hos Grundejernes Investeringsfond. Denne forpligtelse er nu ikke længere indregnet. Sammenligningstallene er tilpasset til den ændrede praksis. Den ændrede praksis har beløbsmæssigt medført at sidste års resultat er forbedret med t.kr. 141. Derudover er egenkapitalen primo forbedret med t.kr. 1.657.

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2022 for Livrex 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 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme 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 K, den 31. maj 2023

#### I direktionen

---

C.A. Fabritius de Tengenel  
Direktør

#### I bestyrelsen

---

Niels Ulrik Heine  
Formand

---

C.A. Fabritius de Tengenel  
Bestyrelsesmedlem

---

Anders Torbjörn Svensson  
Bestyrelsesmedlem

## Til kapitalejerne i Livrex ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Livrex ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme 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 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.

### Fremhævelser af forhold i regnskabet

Vi henleder opmærksomheden på note 1 i regnskabet, hvor det fremgår, at ejendommen er indregnet til dagsværdi på 207,4 mio. kr. på baggrund af ledelsens vurdering. Værdiansættelsen fra ledelsen er baseret på en afkastbaseret beregning, som er forbundet med forudsætninger med væsentlige og betydelig skøn. Afvigelser i disse forudsætninger vil kunne påvirke ejendommens værdi endog væsentligt.

### 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 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 regnskabsbrugerne 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 omstændigheder, 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.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentlig 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.

Søborg, den 31. maj 2023

**info**revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
(CVR-nr. 19263096)

Jesper Tranegaard Berril Andersen  
statsautoriseret revisor  
mne35841



Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med dansk regnskabslovgivning samt almindeligt anerkendt regnskabspraksis.

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B. Selskabet har valgt at udarbejde enkelte noter i henhold til kravene for regnskabsklasse C virksomheder.

Anvendt regnskabspraksis er ændret i forhold til sidste år.

### ÆNDRING I ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Virksomheden har ændret regnskabspraksis således at lejers indbetaling af leje, som vedrører Grundejernes Investeringsfond, i år og fremover er indregnet i resultatopgørelsen som en indtægt. Der var tidligere indregnet en hensat forpligtelse på et tilsvarende beløb som indeståendet hos Grundejernes Investeringsfond. Denne forpligtelse er nu ikke længere indregnet. Sammenligningstallene er tilpasset til den ændrede praksis. Den ændrede praksis har beløbsmæssigt medført at sidste års resultat er forbedret med t.kr. 141. Derudover er egenkapitalen primo forbedret med t.kr. 1.657.

### GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægterne 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 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

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

## VALUTAOMREGNING

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs. Hvis valuta-positioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender og gæld i fremmed valuta er indregnet til balancedagens kurs.

Realiserede og urealiserede valutakursfortjenester og -tab er indregnet i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Som indtægtskriterium anvendes leveringskriteriet, således at nettoomsætningen omfatter årets fakturerede omsætning. Nettoomsætningen ved indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risiko overgang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætningen måles til dagsværdien ekskl. moms og med fradrag af afgivne vare- og kunderabatter.

### Grundejernes Investeringsfond

Lejeres indbetaling af leje indtægtsføres i den periode lejen vedrører. Dette omfatter også den del af lejen som eventuelt betales videre til Grundejernes Investeringsfond til vedligeholdelse. Betalingen til Grundejernes Investeringsfond opføres under aktiverne under Indestående GI.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter salgs-, administrations- og lokaleomkostninger samt omkostninger vedrørende udlejningsejendomme.

Årets afholdte omkostninger til udvendig vedligeholdelse omkostningsføres under andre eksterne omkostninger. Ved udbetaling fra Grundejernes Investeringsfond i henhold til boligreguleringslovens § 120 indtægtsføres beløbet under andre eksterne omkostninger.

Hvor udbetalingen fra Grundejernes Investeringsfond direkte vedrører forbedringer, er udbetalingen modregnet de aktiverede forbedringsomkostninger.

I det omfang, den indvendige vedligeholdelse påhviler udlejer, er årets pligtige henlæggelse omkostningsført. Afholdte omkostninger til indvendig vedligeholdelse modregnes i ejendommens gæld til beboerne på konto for indvendig vedligeholdelse.

### Andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter samt amortisering af gæld til realkreditinstitutter.

**Andre driftsomkostninger**

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder avance ved salg af anlægsaktiver samt tab ved drift af den midlertidig udlejningsejendom.

**Skat af årets resultat og selskabsskat**

Skat af årets resultat udgør 22% af det regnskabsmæssige resultat korrigeret for ikke indkomstskattepligtige og ikke fradragsberettigede poster.

Skat af årets resultat er sammensat af den forventede skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for årets forskydning i udskudt skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændring i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabet er sambeskattet med øvrige koncernselskaber med Nordisk Kriminalkrønike ApS som administrationselskab. Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles mellem de danske koncernselskaber i forhold til deres skattepligtige indkomster efter selskabsskatteovens regler om fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud.

Selskabsskat, vedrørende regnskabsåret, som ikke er afregnet på balancedagen, klassificeres som selskabsskat under enten tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

**Skat af årets resultat og selskabsskat, fortsat**

Sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede selskaber, som ikke er afregnet på balancedagen, klassificeres som sambeskatningsbidrag under enten tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Selskabet er omfattet af acontoskatteordningen. Rentegodtgørelse og rentetillæg er indregnet under finansielle indtægter og omkostninger.

**BALANCEN****AKTIVER****Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme omfatter ejendomme, som besiddes med henblik på at opnå afkast af den investerede kapital samt en eventuel kapital gevinst ved videresalg. Investeringsejendomme indregnes i balancen, når alle væsentlige fordele og risici er overgået til selskabet.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, som omfatter købsprisen med tillæg af direkte tilknyttede omkostninger.

Afholdte omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som der vil forbedre ejendommens fremtidige afkast, herunder ombygninger, tillægges ligeledes kostprisen som en forbedring.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuel fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret afkast af ejendommene.

Som følge af at ejendommene er vurderet til skøn af dagsværdien foretages der ikke afskrivninger på disse.

Ændringerne i den skønnede dagsværdi føres i resultatopgørelsen under dagsværdiregulering af investerings-ejendomme.

**Materielle anlægsaktiver**

Driftsmateriel og inventar er indregnet til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Aktiverne afskrives lineært over deres forventede brugstid, jf. ovenstående.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er væsentlig forskellig.

Afskrivninger påbegyndes, når aktiverne er klar til ibrugtagning. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende forventninger til brugstid og restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Driftsmateriel og inventar	5-10 år	0%

**Materielle anlægsaktiver, fortsat**

Småaktiver med en levetid under et år er omkostningsført i resultatopgørelsen under eksterne omkostninger.

Fortjeneste/tab ved salg eller udrangering er medtaget i resultatopgørelsen under andre drifts-omkostninger/indtægter.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering.

Bindingspligt overfor Grundejernes Investeringsfond består af indestående på særskilt konto hos Grundejernes Investeringsfond med tillæg af årets indbetalingsforpligtelse.

Tilgodehavender i udenlandsk valuta er omregnet til balancedagens valutakurs.

**PASSIVER****Egenkapital**

Udbytte registreres som afgang fra egenkapitalen i det år, hvor udlodningen vedtages på den ordinære generalforsamling.

**Hensættelser til udskudt skat**

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode. Der er hensat til udskudt skat med 22,0% af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud indgår i opgørelsen af den udskudte skat, såfremt det er sandsynligt, at underskuddene kan udnyttes.

Skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud indgår i opgørelsen af den udskudte skat, såfremt det er sandsynligt, at underskuddene kan udnyttes.

Udskudte skatteaktiver, som forventes at kunne anvendes, er indregnet til den værdi, som disse forventes at kunne realiseres til.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger og andre omkostninger direkte foranlediget af lånefremskaffelsen. I de 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.

Byfornyelselån (indexlån) med fuld ydelsesstøtte indregnes ikke i balancen. Lånebeløb og restgæld noteoplyses.

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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser i øvrigt indregnes til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### PENGESTRØMSOPGØRELSE

Pengestrømsopgørelsen viser koncernens pengestrømme for året samt koncernens likvider ved årets udgang.

Likviditetsvirkningen af køb og salg af virksomheder vises separat under pengestrømme fra investeringsaktiviteten. I pengestrømsopgørelsen indregnes pengestrømme vedrørende købte virksomheder fra overtagelsestidspunktet, og pengestrømme vedrørende solgte virksomheder indregnes frem til overdragelsestidspunktet.

Pengestrømme fra driftsaktivitet er opgjort som årets resultat reguleret for ikke likvide driftsposter, betalte finansielle poster, selskabsskatter samt stigning og fald i varebeholdninger, tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser, gæld til leverandører af varer og tjenesteydelser, og andre ændringer i driftskapitalen.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betalinger i forbindelse med køb og salg af anlægsaktiver samt betalinger i forbindelse med køb og salg af virksomheder.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter betalinger fra optagelse og tilbagebetaling af langfristede gældsforpligtelser samt ind- og udbetalinger til kapitalejere.

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Nettoomsætning	9.257.534	9.068.453
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b>	<b>9.257.534</b>	<b>9.068.453</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-10.964.053	26.900.000
Andre eksterne omkostninger	-5.668.581	-5.378.194
2 Personaleomkostninger	<u>-120.000</u>	<u>-120.000</u>
<b>INDTJENINGSBIDRAG</b>	<b>-7.495.100</b>	<b>30.470.259</b>
6 Af- og nedskrivninger	<u>-30.187</u>	<u>0</u>
<b>RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER</b>	<b>-7.525.287</b>	<b>30.470.259</b>
4 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-2.165.021</u>	<u>-2.231.108</u>
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>-9.690.308</b>	<b>28.239.151</b>
5 Skat af årets resultat	<u>2.123.242</u>	<u>-6.180.183</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b><u>-7.567.066</u></b>	<b><u>22.058.968</u></b>

**RESULTATDISPONERING**

Årets resultat foreslås disponeret således:

Overført resultat	-7.567.066	19.658.968
Forslag til udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>2.400.000</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b><u>-7.567.066</u></b>	<b><u>22.058.968</u></b>

<u>Note</u>	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
6,7,10 Investeringsejendomme	208.522.570	218.722.559
6,10 Installationer	0	0
6,10 Driftsmateriel og inventar	0	0
<b>MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>208.522.570</b>	<b>218.722.559</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>208.522.570</b>	<b>218.722.559</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	335.080	1.910.081
Andre tilgodehavender	2.254.408	2.372.054
<b>TILGODEHAVENDER</b>	<b>2.589.488</b>	<b>4.282.135</b>
10 LIKVIDE BEHOLDNINGER	10.469.662	10.385.359
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>13.059.150</b>	<b>14.667.494</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>221.581.720</b>	<b>233.390.053</b>



<u>Note</u>	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
Virksomhedskapital	300.000	300.000
Overført overskud	99.209.483	106.776.549
Forslag til udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>2.400.000</u>
<b>EGENKAPITAL</b>	<u><b>99.509.483</b></u>	<u><b>109.476.549</b></u>
5 Hensættelse til udskudt skat	<u>26.125.259</u>	<u>28.565.678</u>
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>	<u><b>26.125.259</b></u>	<u><b>28.565.678</b></u>
8 Prioritetsgæld	86.243.634	86.507.501
Deposita	<u>2.430.438</u>	<u>2.385.038</u>
<b>LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	<u><b>88.674.072</b></u>	<u><b>88.892.539</b></u>
8 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	650.000	1.000.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	779.690	0
5 Sambeskatningsbidrag	317.177	274.691
Anden gæld	<u>5.526.039</u>	<u>5.180.596</u>
<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	<u><b>7.272.906</b></u>	<u><b>6.455.287</b></u>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT</b>	<u><b>95.946.978</b></u>	<u><b>95.347.826</b></u>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<u><u><b>221.581.720</b></u></u>	<u><u><b>233.390.053</b></u></u>
1 Væsentlig usikkerhed ved indregning og måling		
9 Eventualforpligtelser		
10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

	<u>Virksomhed skapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital pr. 1/1 2021	300.000	85.460.603	0	85.760.603
Udbetalt udbytte	0	0	0	0
Koncerntilskud	0	0	0	0
Overført via resultatdisponeringen	0	19.658.968	2.400.000	22.058.968
Ændret regnskabspraksis	0	1.656.978	0	1.656.978
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Egenkapital pr. 1/1 2022	300.000	106.776.549	2.400.000	109.476.549
Udbetalt udbytte	0	0	-2.400.000	-2.400.000
Koncerntilskud	0	0	0	0
Overført via resultatdisponeringen	0	-7.567.066	0	-7.567.066
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Egenkapital pr. 31/12 2022	<u>300.000</u>	<u>99.209.483</u>	<u>0</u>	<u>99.509.483</u>

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Årets resultat	-7.567.066	22.058.968
Af- og nedskr. på materielle og immaterielle anlægsaktiver	124.240	0
11 Regulerings	41.779	8.411.291
Ændring i tilgodehavender	117.646	-71.084
Andre hensatte forpligtelser, pengestrømme (ændring GI)	0	1.308
Andre ændringer i driftskapital	<u>11.319.605</u>	<u>-26.545.921</u>
PENGESTRØMME FRA PRIMÆR DRIFT	4.036.204	3.854.562
Renteudbetalinger og lignende	<u>-2.165.021</u>	<u>-2.231.108</u>
PENGESTRØMME FRA DRIFTSAKTIVITET	<u>1.871.183</u>	<u>1.623.454</u>
Køb af materielle anlægsaktiver	-794.251	-161.350
Salg af materielle anlægsaktiver	<u>0</u>	<u>0</u>
PENGESTRØMME FRA INVESTERINGSAKTIVITET	<u>-794.251</u>	<u>-161.350</u>
Betaling af langfristet gæld i øvrigt	-48.656.443	-48.852.282
Optagelse af langfristet gæld i øvrigt	47.983.814	48.193.525
Betaling af gæld til tilknyttede virksomheder	<u>-320.000</u>	<u>-1.820.000</u>
PENGESTRØMME FRA FINANSIERINGSAKTIVITET	<u>-992.629</u>	<u>-2.478.757</u>
ÅRETS ÆNDRING I LIKVIDER	<u>84.303</u>	<u>-1.016.653</u>
Likvider primo	<u>10.385.359</u>	<u>11.402.012</u>
LIKVIDER ULTIMO	<u><u>10.469.662</u></u>	<u><u>10.385.359</u></u>
Der består af:		
Likvide beholdninger	<u>10.469.662</u>	<u>10.385.359</u>
Likvider ultimo i alt	<u><u>10.469.662</u></u>	<u><u>10.385.359</u></u>

## 1 Væsentlige usikkerheder ved indregning og måling

Selskabets ejendomme er værdiansat til dagsværdi pr. 31. december 2022 i henhold til ledelsens vurdering af dagsværdien.

Dagsværdien er opgjort på baggrund af en afkastbaseret model med et afkastkrav i niveauet 3,8%-5,0%. Afkastprocenten svarer til det foretningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige.

Dagsværdien er følsom overfor rente- og konjunkturudsving, da værdien bestemmes af markedsudviklingen på ejendomsmarkedet, der påvirkes af rente- og konjunkturudsving som følge af samfundsoekonomiens generelle udvikling.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendommene vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen med følgende beløb:

Afkastprocent	<u>3,9%</u>	<u>4,4%</u>	<u>4,9%</u>
Dagsværdi, mio. kr.	<u>234,0</u>	<u>207,4</u>	<u>186,3</u>
Ændring i dagsværdi, mio. kr.	<u>27</u>	<u>0</u>	<u>-21</u>

## 2 Personaleomkostninger

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Bestyrelses honorarer	<u>120.000</u>	<u>120.000</u>
I ALT	<u><u>120.000</u></u>	<u><u>120.000</u></u>

Selskabet har ingen ansatte.

<u>3</u>	<u>Dagsværdiregulering, ejendomme</u>		<u>2022</u>	<u>2021</u>
	Dagsværdiregulering, ejendomme		-10.964.053	26.900.000
	I ALT		<u>-10.964.053</u>	<u>26.900.000</u>
<u>4</u>	<u>Øvrige finansielle omkostninger</u>		<u>2022</u>	<u>2021</u>
	Renteomkostninger, prioritetsgæld		1.749.111	1.676.501
	Renteomkostninger, pengeinstitutter		63.657	69.689
	Finansielle omkostninger, i øvrigt		<u>352.253</u>	<u>484.918</u>
	I ALT		<u>2.165.021</u>	<u>2.231.108</u>
<u>5</u>	<u>Sambeskatningsbidrag og udskudt skat</u>			
		<u>Sambeskat-</u>	<u>Udskudt skat</u>	<u>Ifølge resul-</u>
		<u>ningsbidrag</u>		<u>tatopgørelsen</u>
				<u>2021</u>
	Skyldig pr. 1/1 2022	274.691	28.565.678	
	Betalt i året	0	0	
	Sambeskatningsbidrag	-274.691	0	
	Skat af årets resultat	<u>317.177</u>	<u>-2.440.419</u>	<u>6.180.183</u>
	SKYLDIG PR. 31/12 2022	<u>317.177</u>	<u>26.125.259</u>	
	SKAT AF ÅRETS RESULTAT			<u>-2.123.242</u>
				<u>6.180.183</u>

6	Anlægs- og afskrivningsoversigt, materielle anlægsaktiver				31/12 2022	31/12 2021
		Investerings- ejendomme	Driftsmidler	Særlige instal- lationer		
	Kostpris pr. 1/1 2022	86.746.760	110.891	1.061.667	87.919.318	87.757.968
	Tilgang i året	794.251	0	0	794.251	161.350
	Afgang i året	-120.215	0	0	-120.215	0
	<b>KOSTPRIS PR. 31/12 2022</b>	<b>87.420.796</b>	<b>110.891</b>	<b>1.061.667</b>	<b>88.593.354</b>	<b>87.919.318</b>
	Opskrivninger pr. 1/1 2022	132.190.069	0	0	132.190.069	105.290.069
	Årets opskrivninger	-10.870.000	0	0	-10.870.000	26.900.000
	Afgang i året	0	0	0	0	0
	Tilbageførte opskrivninger	-94.053	0	0	-94.053	0
	<b>OPSKRIVNINGER PR. 31/12 2022</b>	<b>121.226.016</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>121.226.016</b>	<b>132.190.069</b>
	Afskrivninger pr. 1/1 2022	214.269	110.891	1.061.667	1.386.827	1.386.827
	Afskrivninger i året	39.209	0	0	39.209	0
	Af- og nedskrivn., afgang i året	-129.237	0	0	-129.237	0
	<b>AF- &amp; NEDSKRIVNINGER PR. 31/12 2022</b>	<b>124.241</b>	<b>110.891</b>	<b>1.061.667</b>	<b>1.296.799</b>	<b>1.386.827</b>
	<b>REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI PR. 31/12 2022</b>	<b>208.522.570</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>208.522.571</b>	<b>218.722.560</b>
	Salgspris, afgang	0	0	0	0	0
	Regnskabsmæssig værdi, afgang	9.022	0	0	9.022	0
	<b>FORTJENESTE/TAB VED SALG</b>	<b>9.022</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>9.022</b>	<b>0</b>
	Den offentlige kontantværdi af grunde og bygninger udgør pr. 1/10 2020				162.500.000	162.500.000

## 7 Opgørelse af dagsværdi - investeringsejendomme

Investeringsejendomme er målt til dagsværdi med udgangspunkt i normalindtjeningsmetoden (metode 3 i dagsværdihierarkiet), som er baseret på det kommende års budgetterede drift. Nettolejeindtægter er medtaget til forventet markedsleje. Ved beregningen af dagsværdien er der foretaget en reduktion svarende til den akkumulerede værdi af mistede lejeindtægter frem til det tidspunkt, hvor forventet markedsleje opnås, ligesom der er foretaget reduktion for tomgangsleje. De væsentligste forudsætninger omfatter:

### Bolig- og erhvervsejendomme:

	Storkøbenhavn
Nettolejeindtægter opgjort til markedsleje	14.813.000
Afkastkrav	3,8-5,0%
Tomgang	0,0%
Resultateffekt af årets ændring i dagsværdi	-10.964.053
Dagsværdi pr. 31/12 2022	208.522.571

8 <u>Prioritetsgæld</u>	31/12 2022	31/12 2021
Kursværdien af prioritetsgælden udgør på balancedagen	<u>63.579.817</u>	<u>84.422.978</u>
Nominel værdi af prioritetsgælden udgør på balancedagen	<u>86.893.634</u>	<u>87.507.501</u>
Prioritetsgæld, der forfalder til betaling mere end 5 år efter balancedagen	<u>84.341.036</u>	<u>85.041.036</u>

Udover den anførte prioritetsgæld er der tinglyst 2 indexlån med fuld ydelsesstøtte på nom. kr. 14.289.000 og med en nominel restgæld pr. 31. december 2022 på kr. 8.657.639 (31. december 2021 kr. 8.875.653).

## 9 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i sambeskatningen med øvrige koncernselskaber og hæfter solidarisk med de øvrige koncernselskaber for forfaldne og ikke afregnede selskabsskatter samt kildeskat af renter, royalties og udbytte. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Nordisk Kriminalkrønike ApS. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskat kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

10 Pantsætninger og  
sikkerhedsstillelser

Realkreditpantebrev, i alt nom. kr. 126.573.000, i selskabets grunde og bygninger med en balanceværdi på kr. 207.234.900 er deponeret som sikkerhed for engagement med realkreditinstitut.

11 <u>Reguleringer</u>	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
Øvrige finansielle omkostninger	2.165.021	2.231.108
Skat af årets skattepligtige indkomst	317.177	274.691
Regulering af udskudt skat	<u>-2.440.419</u>	<u>5.905.492</u>
I ALT	<u><u>41.779</u></u>	<u><u>8.411.291</u></u>



# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Anders Svensson

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 19600525xxxx

IP: 90.233.xxx.xxx

2023-06-01 08:16:20 UTC



## Niels Ulrik Heine

Bestyrelsesformand

Serienummer: bc270a4f-e91d-480c-98a4-b359d9c4215a

IP: 91.215.xxx.xxx

2023-06-01 09:33:50 UTC



## Conrad Alexander Fabritius de Tengnagel

Direktør

Serienummer: 152b3b62-b84f-44eb-bfeb-39d434ce14d9

IP: 80.199.xxx.xxx

2023-06-02 11:44:48 UTC



## Conrad Alexander Fabritius de Tengnagel

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 152b3b62-b84f-44eb-bfeb-39d434ce14d9

IP: 80.199.xxx.xxx

2023-06-02 11:44:48 UTC



## Jesper Andersen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:19263096-RID:1291195949573

IP: 93.165.xxx.xxx

2023-06-02 11:46:53 UTC



## Conrad Alexander Fabritius de Tengnagel

Dirigent

Serienummer: 152b3b62-b84f-44eb-bfeb-39d434ce14d9

IP: 80.199.xxx.xxx

2023-06-02 14:56:37 UTC



Penneo dokumentnøgle: IFHZB-3AXTS-AFCNF-NGQKM-318M5-XJPY4

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 tidsstemplet 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>