# SCJ Ejendomsselskab ApS

*Klosterstræde 22, 1157 København K*

**CVR-nummer: 36436492**

**ÅRSRAPPORT**
**1. januar - 31. december 2024**

(10. regnskabsår)

Penneo dokumentnøgle: N76W4-Q7YW3-D78N3-65OWK-3CYGD-A19KT

Godkendt på selskabets generalforsamling, den __/__ 2025

_____
Dirigent
*Sivert Ibbo*

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning 3

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 4

**Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger 6

Ledelsesberetning 7

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024**

Anvendt regnskabspraksis 8

Resultatopgørelse 11

Balance 12

Egenkapitalopgørelse 14

Noter 15

Penneo dokumentnøgle: N76W4-Q7YW3-D78N3-65OWK-3CYGD-A19KT

**LEDELSESPÅTEGNING**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2024 for SCJ Ejendomsselskab 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den / 2025

**Direktion**

Christopher Robin Ouzman Friis Jonas Hartvig Cleemann Sivert Ibbo

Penneo dokumentnøgle: N76W4-Q7YW3-D78N3-65OWK-3CYGD-A19KT

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

**Til kapitalejerne i SCJ Ejendomsselskab ApS**
**Revisionspåtegning på årsregnskabet**
**Konklusion**
Vi har revideret årsregnskabet for SCJ Ejendomsselskab ApS for perioden 1. januar - 31. december 2024, 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2024 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 revisorers 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.

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 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.

Penneo dokumentnøgle: N76W4-Q7YW3-D78N3-65OWK-3CYGD-A19KT

**DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING**

• 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.

**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.

Frederiksberg C, den / 2025

**Revision København**
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR.: 34619654

Mads Lutz Jørgensen
Registreret revisor, Cand.merc.aud. FSR - Danske Revisorer
mne35797

Penneo dokumentnøgle: N76W4-Q7YW3-D78N3-65OWK-3CYGD-A19KT

## SELSKABSOPLYSNINGER

| | | |
|---|---|---|
| **Selskabet** | SCJ Ejendomsselskab ApS<br>Klosterstræde 22<br>1157 København K | |
| | E-mail: | faraos@faraos.dk |
| | CVR-nr.:<br>Regnskabsår:<br>Kundenr.: | 36 43 64 92<br>1. januar - 31. december<br>14105254 |
| **Direktion** | Christopher Robin Ouzman Friis<br>Jonas Hartvig Cleemann<br>Sivert Ibbo | |
| **Revisor** | Revision København<br>Godkendt Revisionspartnerselskab<br>Gammel Kongevej 138A, st.<br>1850 Frederiksberg C | |
| **Ejerforhold** | Cleemann Holding ApS, Syvhøjvænget 264, 2625 Vallensbæk<br>Crof Holding ApS, Helgolandsgade 13, st. th., 1653 København V<br>Sibbo Holding ApS, Rømersgade 5, 1. sal, 1362 København K | |

Penneo dokumentnøgle: N76W4-Q7YW3-D78N3-65OWK-3CYGD-A19KT

## LEDELSESBERETNING

**Selskabets væsentligste aktiviteter**
Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af at investere, drive og udleje fast ejendom samt hermed forbunden virksomhed.

**Usædvanlige forhold**
Der har ikke været øvrige enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Oplysninger om selskabets nettoomsætning er udeladt af konkurrencemæssige hensyn.

**Usikkerhed ved indregning og måling**
Der er i regnskabsåret ikke konstateret væsentlige usikkerhed vedrørende indregning og måling af regnskabsposter.

**Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**
Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

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

Penneo dokumentnøgle: N76W4-Q7YW3-D78N3-65OWK-3CYGD-A19KT

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT
Årsregnskabet for SCJ Ejendomsselskab ApS for 2024 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

### 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
Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning
Nettoomsætningen ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Investeringsejendommenes driftsomkostninger
Investeringsejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

### Andre eksterne omkostninger
Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger
Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører

Penneo dokumentnøgle: N76W4-Q7YW3-D78N3-65OWK-3CYGD-A19KT

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

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

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

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

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommenes 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 investeringsejendommenes regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

**Deposita**
Deposita måles til anskaffelsespris.

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

**Gældsforpligtelser**
Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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

Penneo dokumentnøgle: N76W4-Q7YW3-D78N3-65OWK-3CYGD-A19KT

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme.

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

Penneo dokumentnøgle: N76W4-Q7YW3-D78N3-65OWK-3CYGD-A19KT

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER 2024**

| | | 2024<br>kr. | 2023<br>kr. |
|---|---|---|---|
| | **BRUTTOFORTJENESTE** | **1.488.661** | **1.009.102** |
| | **Resultat af drift før dagsværdireguleringer** | **1.488.661** | **1.009.102** |
| | Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | 3.500.000 | 0 |
| | **DRIFTSRESULTAT** | **4.988.661** | **1.009.102** |
| | Andre finansielle indtægter | 236.516 | 245.978 |
| | Andre finansielle omkostninger | -501.669 | -437.419 |
| | **RESULTAT FØR SKAT** | **4.723.508** | **817.661** |
| 1 | Skat af årets resultat | -1.043.387 | -182.166 |
| | **ÅRETS RESULTAT** | **3.680.121** | **635.495** |
| | **FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING** | | |
| | Overført resultat | 3.680.121 | 635.495 |
| | **DISPONERET I ALT** | **3.680.121** | **635.495** |

Penneo dokumentnøgle: N76W4-Q7YW3-D78N3-65OWK-3CYGD-A19KT

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2024 AKTIVER**

| | | 2024<br>kr. | 2023<br>kr. |
|---|---|---|---|
| 2 | Grunde og bygninger | 40.000.000 | 36.500.000 |
| | **Materielle anlægsaktiver** | **40.000.000** | **36.500.000** |
| | Deposita | 54.795 | 54.567 |
| | **Finansielle anlægsaktiver** | **54.795** | **54.567** |
| | **ANLÆGSAKTIVER** | **40.054.795** | **36.554.567** |
| | Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | 0 | 78.265 |
| | Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 6.868.074 | 7.022.072 |
| | Selskabsskat | 5.154 | 84.375 |
| | **Tilgodehavender** | **6.873.228** | **7.184.712** |
| | **Likvide beholdninger** | **4.528** | **51.878** |
| | **OMSÆTNINGSAKTIVER** | **6.877.756** | **7.236.590** |
| | **AKTIVER** | **46.932.551** | **43.791.157** |

Penneo dokumentnøgle: N76W4-Q7YW3-D78N3-65OWK-3CYGD-A19KT

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2024 PASSIVER**

| | | 2024<br>kr. | 2023<br>kr. |
|---|---|---|---|
| | Virksomhedskapital | 50.000 | 50.000 |
| | Overført resultat | 25.008.992 | 21.328.870 |
| | **EGENKAPITAL** | **25.058.992** | **21.378.870** |
| | Hensættelse til udskudt skat | 5.769.001 | 4.822.460 |
| | **HENSATTE FORPLIGTELSER** | **5.769.001** | **4.822.460** |
| | Prioritetsgæld | 13.626.223 | 15.102.007 |
| | Deposita | 627.815 | 627.815 |
| **3** | **Langfristede gældsforpligtelser** | **14.254.038** | **15.729.822** |
| | Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser | 1.471.777 | 1.416.000 |
| | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 11.000 | 10.000 |
| | Anden gæld | 367.743 | 434.005 |
| | **Kortfristede gældsforpligtelser** | **1.850.520** | **1.860.005** |
| | **GÆLDSFORPLIGTELSER** | **16.104.558** | **17.589.827** |
| | **PASSIVER** | **46.932.551** | **43.791.157** |

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

5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Penneo dokumentnøgle: N76W4-Q7YW3-D78N3-65OWK-3CYGD-A19KT

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

| | 2024<br>kr. | 2023<br>kr. |
|---|---|---|
| Virksomhedskapital primo | 50.000 | 50.000 |
| **Virksomhedskapital ultimo** | **50.000** | **50.000** |
| Overført resultat, primo | 21.328.871 | 20.693.375 |
| Årets resultat | 3.680.121 | 635.495 |
| **Overført resultat ultimo** | **25.008.992** | **21.328.870** |
| **EGENKAPITAL** | **25.058.992** | **21.378.870** |

Penneo dokumentnøgle: N76W4-Q7YW3-D78N3-65OWK-3CYGD-A19KT

**NOTER**

| | | 2024<br>kr. | 2023<br>kr. |
|---|---|---|---|
| **1** | **Skat af årets resultat** | | |
| | Beregnet skat af årets resultat | 96.846 | 5.625 |
| | Regulering af udskudt skat | 946.541 | 176.541 |
| | | **1.043.387** | **182.166** |

| | | Grunde og bygninger |
|---|---|---|
| **2** | **Materielle anlægsaktiver** | |
| | Kostpris, primo | 21.175.000 |
| | Tilgang i årets løb | 0 |
| | Afgang i årets løb | 0 |
| | Kostpris 31. december 2024 | 21.175.000 |
| | Opskrivninger, primo | 15.325.000 |
| | Årets opskrivninger | 3.500.000 |
| | Opskrivninger 31. december 2024 | 18.825.000 |
| | Af-/nedskrivninger, primo | 0 |
| | Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver | 0 |
| | Årets af-/nedskrivninger | 0 |
| | Af-/nedskrivninger 31. december 2024 | 0 |
| | **Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024** | **40.000.000** |

| | | Gæld i alt primo | Gæld i alt ultimo | Kortfristet andel | Restgæld efter 5 år |
|---|---|---|---|---|---|
| **3** | **Langfristede gældsforpligtelser** | | | | |
| | Prioritetsgæld | 16.518.008 | 15.098.000 | 1.471.777 | -7.615.904 |
| | Deposita | 627.815 | 627.815 | 0 | -627.815 |
| | | **17.145.823** | **15.725.815** | **1.471.777** | **-8.243.719** |

Penneo dokumentnøgle: N76W4-Q7YW3-D78N3-65OWK-3CYGD-A19KT

**NOTER**

| | 2024<br>kr. | 2023<br>kr. |
|---|---|---|
| **4 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38** | | |
| Værdi ultimo indregnet i balancen | | |
| Dagsværdi af ejendom Skindergade | 40.000.000 | 36.500.000 |
| | **40.000.000** | **36.500.000** |
| Årets urealiserede gevinst indregnet i resultatopgørelsen | | |
| Dagsværdi af ejendom Skindergade | 3.500.000 | 0 |
| | **3.500.000** | **0** |

Centrale forudsætninger udgør;

Beliggenhed - central ejendom i København i handelskvarter.
Ejendommen er primær detailforretning med tilknyttede kontorlokaler.
Der er ingen tomgang og ejendommen er fuldt udlejet.
Vedligeholdelsesstanden er god.
Afkastkravet er 5,5 med det aktuelle niveau, baseret på en normal forventet huslejeindtægt.
Få forventede renoveringer.
En forøgelse af afkastkravet med 0,5% - point vil reducere dagsværdien med ca. 3,5 mio.kr.
Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.
Ejendommen er værdiansat til 31.696 (m2 jf. BBR 1.262)

**5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**

**Eventualaktiver**
Der er ingen eventualaktiver.

**Eventualforpligtelser**
Der er ingen eventualforpligtelser.

Penneo dokumentnøgle: N76W4-Q7YW3-D78N3-65OWK-3CYGD-A19KT

**NOTER**

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| | kr. | kr. |

**6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Virksomheden har givet følgende pantsætninger vedrørende prioritetslån samt boliglån vedrørende ejendomme.

Virksomheden har givet realkreditpantebrev, kr. 17.526.000 samt kr. 6.839.000 - begge til Jyske Realkredit, som giver pant i ejendommen Skindergade 27 (st., 2. mf.).

Der er herudover tinglyst anden pant i form af pant til E/F Skindergade 27, kr. 53.000.
Der er herudover tinglyst anden pant i form af pant til E/F Skindergade 29, kr. 53.000.

Virksomheden har ikke pantsat aktiver eller stillet anden form for sikkerhed.

Penneo dokumentnøgle: N76W4-Q7YW3-D78N3-65OWK-3CYGD-A19KT

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."*

**Sivert Ibbo**
**Direktør**
*På vegne af: Sivert Ibbo*
*Serienummer: c09c99d7-5a2f-41a7-a359-99feaa6f3d9d*
*IP: 80.160.xxx.xxx*
*2025-06-18 10:50:55 UTC*

Mit ID

**Jonas Hartvig Cleemann**
**Direktør**
*På vegne af: Jonas Cleemann - Direktør*
*Serienummer: eba0c636-4b72-4c7c-92b1-0893c45b9401*
*IP: 188.180.xxx.xxx*
*2025-06-18 11:45:37 UTC*

Mit ID

**Christopher Robin Friis Ouzman**
**Direktør**
*På vegne af: Direktør*
*Serienummer: f0dfae06-6de0-4ee1-a151-e6cb1b8e16dc*
*IP: 80.160.xxx.xxx*
*2025-06-18 12:42:10 UTC*

Mit ID

**Mads Gerzymisch Lutz Jørgensen**
**Registreret revisor**
*Serienummer: 5f78c129-c77a-429c-9e2a-347f652c4c1d*
*IP: 104.28.xxx.xxx*
*2025-06-18 13:24:40 UTC*

Mit ID

**Sivert Ibbo**
**Dirigent**
*På vegne af: Sivert Ibbo*
*Serienummer: c09c99d7-5a2f-41a7-a359-99feaa6f3d9d*
*IP: 80.160.xxx.xxx*
*2025-06-18 16:55:40 UTC*

Mit ID

*Penneo dokumentnøgle: N76W4-Q7YW3-D78N3-65OWK-3CYGD-A19KT*

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptofrafiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

**Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt**
Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskriveres digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.