

## **Digitus 3 ApS**

C/O Karsten Andreasen  
Øregårdsvænget 11  
2900 Hellerup

CVR-nr. 20 24 15 78

### **Årsrapport for 2022** (25. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 20. juni 2023

---

Karsten Andreasen  
dirigent

# Indholdsfortegnelse

|                                            | Side |
|--------------------------------------------|------|
| <b>Påtegninger</b>                         |      |
| Ledelsespåtegning                          | 1    |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 2    |
| <b>Ledelsesberetning</b>                   |      |
| Selskabsoplysninger                        | 5    |
| Ledelsesberetning                          | 6    |
| <b>Årsregnskab</b>                         |      |
| Anvendt regnskabspraksis                   | 7    |
| Resultatopgørelse                          | 10   |
| Balance                                    | 11   |
| Egenkapitalopgørelse                       | 13   |
| Noter                                      | 14   |

## **Ledelsespåtegning**

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Digitus 3 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.

Hellerup, den 20. juni 2023

### **Direktion**

Josephine Bojsen-Møller

### **Bestyrelse**

Karsten Andreasen  
formand

Josephine Bojsen-Møller

# **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

## **Til kapitalejeren i Digitus 3 ApS**

### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Digitus 3 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 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.

Hellerup, den 20. juni 2023

CVR-nr. 33 25 68 76



Hans Olsen

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne25347

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Digitus 3 ApS  
C/O Karsten Andreassen  
Øregårdsvænget 11  
2900 Hellerup

CVR-nr.: 20 24 15 78

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022  
Stiftet: 1. juli 1997

Hjemsted: Gentofte

### Bestyrelse

Karsten Andreassen, formand  
Josephine Bojsen-Møller

### Direktion

Josephine Bojsen-Møller

### Revision

Crowe  
Statsautoriseret Revisionsinteressentskab v.m.b.a.  
Rygårds Allé 104  
2900 Hellerup

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at foretage investering i fast ejendom, såsom butikcentre og lignende samt dermed beslægtet virksomhed, såvel direkte som indirekte, herunder gennem investering i andre selskaber med samme eller lignende formål.

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

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på kr. 719.675, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 92.738.132.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Digitus 3 ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2022 er aflagt i kr.

### 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

### Bruttoresultat

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

Bruttoresultat består af andre eksterne omkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, værdiregulering af andre kapitalandele samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### Indtægter af kapitalandele i kapitalinteresser

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af kapitalinteressers resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance/tab.

### Skat af årets resultat

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

### Kapitalandele i kapitalinteresser

Kapitalandele i kapitalinteresser måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi.

Kapitalandele i kapitalinteresser med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i kapitalinteresser bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

### Andre værdipapirer og kapitalandele, anlægsaktiver

Kapitalandele måles til dagsværdi.

### Tilgodehavender

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

### Egenkapital

#### Udbytte

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

### 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 på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse

### 1. januar - 31. december 2022

|                                                            | Note | 2022<br>kr.    | 2021<br>t.kr. |
|------------------------------------------------------------|------|----------------|---------------|
| <b>Bruttotab</b>                                           |      | <b>-12.500</b> | <b>-29</b>    |
| Personaleomkostninger                                      | 1    | 0              | 0             |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>                     |      | <b>-12.500</b> | <b>-29</b>    |
| Indtægter af kapitalandele i kapitalinteresser             |      | -2.923.196     | 1.941         |
| Finansielle indtægter                                      | 3    | 3.729.624      | 12.437        |
| Finansielle omkostninger                                   | 4    | -74.253        | -73           |
| <b>Resultat før skat</b>                                   |      | <b>719.675</b> | <b>14.276</b> |
| Skat af årets resultat                                     | 5    | 0              | 0             |
| <b>Årets resultat</b>                                      |      | <b>719.675</b> | <b>14.276</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>                     |      |                |               |
| Foreslået udbytte                                          |      | 1.250.000      | 750           |
| Ekstraordinært udbytte                                     |      | 0              | 4.500         |
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode |      | -2.923.196     | 1.941         |
| Overført resultat                                          |      | 2.392.871      | 7.085         |
|                                                            |      | <b>719.675</b> | <b>14.276</b> |

## Balance pr. 31. december 2022

|                                       | Note | 2022<br>kr.       | 2021<br>t.kr. |
|---------------------------------------|------|-------------------|---------------|
| <b>Aktiver</b>                        |      |                   |               |
| Kapitalandele i kapitalinteresser     | 6    | 14.259.143        | 17.182        |
| Andre værdipapirer og kapitalandele   |      | 80.633.470        | 78.401        |
| <b>Finansielle anlægsaktiver</b>      |      | <b>94.892.613</b> | <b>95.583</b> |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>            |      | <b>94.892.613</b> | <b>95.583</b> |
| Tilgodehavender hos kapitalinteresser |      | 0                 | 9             |
| Andre tilgodehavender                 |      | 889               | 1             |
| Selskabsskat                          |      | 0                 | 4             |
| <b>Tilgodehavender</b>                |      | <b>889</b>        | <b>14</b>     |
| <b>Likvide beholdninger</b>           |      | <b>6.745</b>      | <b>1</b>      |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>        |      | <b>7.634</b>      | <b>15</b>     |
| <b>Aktiver i alt</b>                  |      | <b>94.900.247</b> | <b>95.598</b> |

## Balance pr. 31. december 2022

|                                                            | <u>Note</u> | <u>2022</u><br>kr.       | <u>2021</u><br>t.kr. |
|------------------------------------------------------------|-------------|--------------------------|----------------------|
| <b>Passiver</b>                                            |             |                          |                      |
| Virksomhedskapital                                         |             | 500.000                  | 500                  |
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode |             | 2.163.972                | 5.087                |
| Overført resultat                                          |             | 88.824.160               | 86.432               |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret                        |             | <u>1.250.000</u>         | <u>750</u>           |
| <b>Egenkapital</b>                                         |             | <b><u>92.738.132</u></b> | <b><u>92.769</u></b> |
| Anden gæld                                                 |             | <u>2.162.115</u>         | <u>2.829</u>         |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>                     |             | <b><u>2.162.115</u></b>  | <b><u>2.829</u></b>  |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                            |             | <b><u>2.162.115</u></b>  | <b><u>2.829</u></b>  |
| <b>Passiver i alt</b>                                      |             | <b><u>94.900.247</u></b> | <b><u>95.598</u></b> |
| Oplysning om dagsværdi                                     | 2           |                          |                      |
| Eventualforpligtelser                                      | 7           |                          |                      |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser                      | 8           |                          |                      |

## Egenkapitalopgørelse

|                                      | Virk-<br>somheds-<br>kapital | Reserve for<br>nettoopskriv-<br>ning efter<br>den indre<br>værdi's meto-<br>de | Overført<br>resultat | Foreslået ud-<br>bytte for<br>regnskabs-<br>året | I alt             |
|--------------------------------------|------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|----------------------|--------------------------------------------------|-------------------|
| Egenkapital 1. januar 2022           | 500.000                      | 5.087.168                                                                      | 86.431.289           | 750.000                                          | 92.768.457        |
| Betalt ordinært udbytte              | 0                            | 0                                                                              | 0                    | -750.000                                         | -750.000          |
| Årets resultat                       | 0                            | -2.923.196                                                                     | 2.392.871            | 1.250.000                                        | 719.675           |
| <b>Egenkapital 31. december 2022</b> | <b>500.000</b>               | <b>2.163.972</b>                                                               | <b>88.824.160</b>    | <b>1.250.000</b>                                 | <b>92.738.132</b> |

## Noter

|                                                                                         | <u>2022</u>             | <u>2021</u>          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|----------------------|
|                                                                                         | kr.                     | t.kr.                |
| <b>1 Personaleomkostninger</b>                                                          |                         |                      |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere                                          | <u>1</u>                | <u>1</u>             |
| Selskabet har ingen ansatte udover direktionen. Der er ikke udbetalt vederlag hertil.   |                         |                      |
| <b>2 Oplysning om dagsværdi</b>                                                         |                         |                      |
| <b>Andre værdipapirer og kapitalandele</b>                                              |                         |                      |
| Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, primo                   | <u>78.400.824</u>       | <u>67.471</u>        |
| Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen                            | <u>3.729.346</u>        | <u>12.427</u>        |
| Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo                  | <u>80.633.470</u>       | <u>78.401</u>        |
| <b>3 Finansielle indtægter</b>                                                          |                         |                      |
| Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver | 3.729.346               | 12.427               |
| Renteindtægter fra kapitalinteresser                                                    | 0                       | 9                    |
| Andre finansielle indtægter                                                             | <u>278</u>              | <u>1</u>             |
|                                                                                         | <u><b>3.729.624</b></u> | <u><b>12.437</b></u> |
| <b>4 Finansielle omkostninger</b>                                                       |                         |                      |
| Andre finansielle omkostninger                                                          | <u>74.253</u>           | <u>73</u>            |
|                                                                                         | <u><b>74.253</b></u>    | <u><b>73</b></u>     |

## Noter

|                                 | 2022     | 2021     |
|---------------------------------|----------|----------|
|                                 | kr.      | t.kr.    |
| <b>5 Skat af årets resultat</b> |          |          |
| Årets aktuelle skat             | <u>0</u> | <u>0</u> |

Selskabet har et ikke indregnet skatteaktiv på t.kr. 39.

|                                                |                          |                      |
|------------------------------------------------|--------------------------|----------------------|
| <b>6 Kapitalandele i kapitalinteresser</b>     |                          |                      |
| Kostpris 1. januar 2022                        | <u>12.095.171</u>        | <u>12.095</u>        |
| Kostpris 31. december 2022                     | <u>12.095.171</u>        | <u>12.095</u>        |
| Værdireguleringer 1. januar 2022               | 5.087.168                | 3.146                |
| Årets resultat                                 | <u>-2.923.196</u>        | <u>1.941</u>         |
| Værdireguleringer 31. december 2022            | <u>2.163.972</u>         | <u>5.087</u>         |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b> | <u><b>14.259.143</b></u> | <u><b>17.182</b></u> |

Kapitalandele i kapitalinteresser specificerer sig således:

| Navn             | Hjemsted | Ejerandel |
|------------------|----------|-----------|
| Spina Invest ApS | Gentofte | 33,33%    |

## 7 Eventualforpligtelser

Ingen.

## 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ingen.