# Coworking Ejendomme ApS

Flakhaven 1, 1, 5000 Odense C

CVR-nr. 42 77 12 36

## Årsrapport 2024

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 3. marts 2025

Dirigent:

.....
Kristian Skriver Laustsen

Penneo dokumentnøgle: SS6DG-MW3KZ-4VVI5-8ZNCG-0LYO3-0ODEG

# Indhold

**Ledelsespåtegning** 2

**Den uafhængige revisors revisionspåtegning** 3

**Ledelsesberetning** 5
Oplysninger om selskabet 5

**Årsregnskab 1. januar - 31. december** 7
Resultatopgørelse 7
Balance 8
Egenkapitalopgørelse 10
Noter 11

Penneo dokumentnøgle: SS6DG-MW3KZ-4VVI5-8ZNCG-0LYO3-0ODEG

## Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Coworking Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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 regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 3. marts 2025
Direktion:

Kristian Skriver Laustsen

Bestyrelse:

| | | |
|---|---|---|
| Søren Bolding Kristensen<br>formand | Torben Frigaard Rasmussen | Jonas Bolvig |

Penneo dokumentnøgle: SS6DG-MW3KZ-4VVI5-8ZNCG-0LYO3-0ODEG

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

**Til kapitalejerne i Coworking Ejendomme ApS**

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Coworking Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### *Uafhængighed*

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.

### 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 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 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.

Penneo dokumentnøgle: SS6DG-MW3KZ-4VVI5-8ZNCG-0LYO3-0ODEG

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 konklusion 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 bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Odense, den 3. marts 2025
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Emil Overlund
statsaut. revisor
mne47833

Penneo dokumentnøgle: SS6DG-MW3KZ-4VVI5-8ZNCG-0LYO3-0ODEG

# Ledelsesberetning

## Oplysninger om selskabet

| | |
|---|---|
| Navn | Coworking Ejendomme ApS |
| Adresse, postnr. by | Flakhaven 1, 1, 5000 Odense C |
| CVR-nr. | 42 77 12 36 |
| Stiftet | 20. oktober 2021 |
| Hjemstedskommune | Odense |
| Regnskabsår | 1. januar - 31. december |
| Bestyrelse | Søren Bolding Kristensen, formand<br>Torben Frigaard Rasmussen<br>Jonas Bolvig |
| Direktion | Kristian Skriver Laustsen |
| Revision | EY Godkendt Revisionspartnerselskab<br>Cortex Park Vest 3, 5230 Odense M |

Penneo dokumentnøgle: SS6DG-MW3KZ-4VVI5-8ZNCG-0LYO3-0ODEG

# Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er køb og salg, administration og udlejning af fast ejendom og hermed beslægtet virksomhed.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Der henvises til note 5 for beskrivelse heraf.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2024 udviser et overskud på 4.655.190 kr. mod et overskud på 21.843.990 kr. sidste år, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en egenkapital på 64.144.161 kr.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Penneo dokumentnøgle: SS6DG-MW3KZ-4VVI5-8ZNCG-0LYO3-0ODEG

# Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Resultatopgørelse

| Note | kr. | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| | **Bruttofortjeneste** | 4.625.943 | 4.398.280 |
| 3 | Personaleomkostninger | -140.806 | 0 |
| | **Resultat af drift før dagsværdireguleringer** | 4.485.137 | 4.398.280 |
| | Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | 3.205.920 | 24.739.805 |
| | **Resultat før finansielle poster** | 7.691.057 | 29.138.085 |
| | Finansielle indtægter | 80.868 | 46.235 |
| | Finansielle omkostninger | -1.788.086 | -1.169.605 |
| | **Resultat før skat** | 5.983.839 | 28.014.715 |
| 4 | Skat af årets resultat | -1.328.649 | -6.170.725 |
| | **Årets resultat** | 4.655.190 | 21.843.990 |
| | **Forslag til resultatdisponering** | | |
| | Overført resultat | 4.655.190 | 21.843.990 |
| | | 4.655.190 | 21.843.990 |

Penneo dokumentnøgle: SS6DG-MW3KZ-4VVI5-8ZNCG-0LYO3-0ODEG

# Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Balance

| Note | kr. | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| | **AKTIVER** | | |
| | **Anlægsaktiver** | | |
| 5 | **Materielle anlægsaktiver** | | |
| | Investeringsejendomme | 132.059.335 | 112.600.000 |
| | Materielle anlægsaktiver under udførelse | 358.498 | 0 |
| | | 132.417.833 | 112.600.000 |
| | **Anlægsaktiver i alt** | 132.417.833 | 112.600.000 |
| | **Omsætningsaktiver** | | |
| | **Tilgodehavender** | | |
| 6 | Andre tilgodehavender | 707.620 | 186.535 |
| | | 707.620 | 186.535 |
| | **Likvide beholdninger** | 743.445 | 819.497 |
| | **Omsætningsaktiver i alt** | 1.451.065 | 1.006.032 |
| | **AKTIVER I ALT** | 133.868.898 | 113.606.032 |

Penneo dokumentnøgle: SS6DG-MW3KZ-4VVI5-8ZNCG-0LYO3-0ODEG

# Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Balance

| Note | kr. | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| | PASSIVER | | |
| | **Egenkapital** | | |
| | Anpartskapital | 400.000 | 400.000 |
| | Overført resultat | 63.744.161 | 59.088.971 |
| | **Egenkapital i alt** | 64.144.161 | 59.488.971 |
| | **Hensatte forpligtelser** | | |
| | Udskudt skat | 9.703.831 | 8.998.529 |
| | **Hensatte forpligtelser i alt** | 9.703.831 | 8.998.529 |
| | **Gældsforpligtelser** | | |
| 7 | **Langfristede gældsforpligtelser** | | |
| | Gæld til realkreditinstitutter | 51.217.272 | 39.306.458 |
| | Deposita | 1.731.816 | 1.704.537 |
| | | 52.949.088 | 41.010.995 |
| | **Kortfristede gældsforpligtelser** | | |
| 7 | Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 2.436.075 | 1.790.627 |
| | Gæld til banker | 1.762.419 | 0 |
| | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 1.327.751 | 480.447 |
| | Gæld til associerede virksomheder | 671.577 | 621.830 |
| | Skyldig selskabsskat | 241.346 | 720.481 |
| | Anden gæld | 29.396 | 164.690 |
| | Periodeafgrænsningsposter | 603.254 | 329.462 |
| | | 7.071.818 | 4.107.537 |
| | **Gældsforpligtelser i alt** | 60.020.906 | 45.118.532 |
| | **PASSIVER I ALT** | 133.868.898 | 113.606.032 |

1 Anvendt regnskabspraksis
2 Usikkerhed om indregning og måling
3 Personaleomkostninger
8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Penneo dokumentnøgle: SS6DG-MW3KZ-4VVI5-8ZNCG-0LYO3-0ODEG

# Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Egenkapitalopgørelse

| kr. | Anpartskapital | Overført resultat | I alt |
|---|---|---|---|
| Egenkapital 1. januar 2023 | 400.000 | 37.244.981 | 37.644.981 |
| Overført via resultatdisponering | 0 | 21.843.990 | 21.843.990 |
| **Egenkapital 1. januar 2024** | 400.000 | 59.088.971 | 59.488.971 |
| Overført via resultatdisponering | 0 | 4.655.190 | 4.655.190 |
| **Egenkapital 31. december 2024** | 400.000 | 63.744.161 | 64.144.161 |

Penneo dokumentnøgle: SS6DG-MW3KZ-4VVI5-8ZNCG-0LYO3-0ODEG

# Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Noter

### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Coworking Ejendomme ApS for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det er som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har enretligt eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsems værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

#### Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

## Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Virksomheden har valgt IAS 11/IAS 18 som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning.

Indtægter ved levering af tjenesteydelser indregnes som omsætning i takt med leveringen af ydelserne, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte tjenesteydelser (produktionsmetoden).

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

#### Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, ejendomsomkostninger og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

#### Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens investeringsejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investeringsejendomme.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, ydelser på operationelle leasingkontrakter m.v.

Penneo dokumentnøgle: SS6DG-MW3KZ-4VVI5-8ZNCG-0LYO3-0ODEG

# Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Noter

**1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)**

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. til virksomhedens medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

### Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

## Balancen

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvedelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle 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 er værdiforringet.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme.

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Penneo dokumentnøgle: SS6DG-MW3KZ-4VVI5-8ZNCG-0LYO3-0ODEG

# Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Noter

**1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)**

### Selskabsskat

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 betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

### Gæld til kreditinstitutter

Gæld til kreditinstitutter indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger og måles efterfølgende til amortiseret kostpris opgjort på basis af den effektive rente. Låneomkostninger, herunder kurstab indregnes som finansieringsomkostninger i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne betalinger, som vedrører indtægter i efterfølgende regnskabsår.

### Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

Hvis det ikke er muligt at opgøre en pålidelig dagsværdi efter ovenstående niveauer, måles aktivet eller forpligtelsen til kostprisen.

Penneo dokumentnøgle: SS6DG-MW3KZ-4VVI5-8ZNCG-0LYO3-0ODEG

# Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Noter

**2 Usikkerhed om indregning og måling**

Vedrørende forudsætninger for værdiansættelsen af selskabets ejendomme til dagsværdi og usikkerheder i forbindelse hermed henvises til note 5.

| kr. | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| **3 Personaleomkostninger** | | |
| Lønninger | 139.934 | 0 |
| Andre omkostninger til social sikring | 872 | 0 |
| | 140.806 | 0 |
| Antal ansatte på balancedagen | 1 | 0 |
| **4 Skat af årets resultat** | | |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst | 623.346 | 727.967 |
| Årets regulering af udskudt skat | 705.303 | 5.442.758 |
| | 1.328.649 | 6.170.725 |

Penneo dokumentnøgle: SS6DG-MW3KZ-4VVI5-8ZNCG-0LYO3-0ODEG

# Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Noter

### 5 Materielle anlægsaktiver

| kr. | Investerings-ejendomme | Materielle anlægsaktiver under udførelse | I alt |
|---|---|---|---|
| Kostpris 1. januar 2024 | 71.697.599 | 0 | 71.697.599 |
| Tilgange | 16.503.415 | 358.498 | 16.861.913 |
| Afgange | -250.000 | 0 | -250.000 |
| Kostpris 31. december 2024 | 87.951.014 | 358.498 | 88.309.512 |
| Opskrivninger 1. januar 2024 | 40.902.401 | 0 | 40.902.401 |
| Årets værdireguleringer | 3.205.920 | 0 | 3.205.920 |
| Opskrivninger 31. december 2024 | 44.108.321 | 0 | 44.108.321 |
| **Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024** | 132.059.335 | 358.498 | 132.417.833 |

Dagsværdien af investeringsejendommene er pr. 31.12.2024 fastsat til 132.059 t.kr.

**Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi:**

Selskabets investeringsejendomme er strategisk placeret centralt i Odense og anvendes til fremleje af kontorlejemål. Dagsværdien af investeringsejendommene er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder (Niveau 3 i dagsværdihierakiet).

Dette korrigerede budget afspejler et "normaliseret" driftsresultat og anvendes i kombination med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

I beregningen af værdiansættelsen er der taget højde for, at en del af ejendommen først vil være klar til udlejning i 2. kvartal af 2025. Der er ligeledes taget hensyn til de forventede renoveringsomkostninger samt at alle ejendomme fuldt udlejet pr. 31.12.2024. Ejendommene vurderes samlet og anvender et afkastkrav på 6 %.

**Følsomhedsanalyse:**

Såfremt afkastkravet falder med 0,25 %, vil ejendommenes værdi stige med 6.111 t.kr., og såfremt afkastkravet stiger med 0,25 %, vil ejendommenes værdi falde med 5.622 t.kr.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil have indflydelse på den indregnede værdi af investeringsejendommene i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Penneo dokumentnøgle: SS6DG-MW3KZ-4VVI5-8ZNCG-0LYO3-0ODEG

# Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Noter

### 6 Andre tilgodehavender

Andre tilgodehavender udgør lån til andre selskaber, samt tilgodehavende moms.

### 7 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 41.884 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

### 8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

**Andre eventualforpligtelser**

Ingen eventualforpligtelser pr. 31. december 2024.

### 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for virksomhedens gæld over for Realkreditinstitutter er der stillet pant eller anden sikkerhed svarende til en nominel værdi på 58.541 t.kr. i virksomhedens aktiver. Den samlede regnskabsmæssige værdi af aktiverne, hvori der er stillet sikkerhed eller pant, udgør 132.059 t.kr.

Til sikkerhed for virksomhedens gæld over for Pengeinstitutter er der stillet pant eller anden sikkerhed svarende til en nominel værdi på 22.500 t.kr. i virksomhedens aktiver. Den samlede regnskabsmæssige værdi af aktiverne, hvori der er stillet sikkerhed eller pant, udgør 132.059 t.kr.

Penneo dokumentnøgle: SS6DG-MW3KZ-4VVI5-8ZNCG-0LYO3-0ODEG

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."*

**Kristian Skriver Laustsen**
**Direktion**
På vegne af: Coworking Ejendomme ApS
*Serienummer: dd2cf92c-efc5-44e3-bb2f-2d76315e1648*
*IP: 217.74.xxx.xxx*
*2025-03-03 10:26:47 UTC*

**Kristian Skriver Laustsen**
**Dirigent**
På vegne af: Coworking Ejendomme ApS
*Serienummer: dd2cf92c-efc5-44e3-bb2f-2d76315e1648*
*IP: 217.74.xxx.xxx*
*2025-03-03 10:26:47 UTC*

**Jonas Bolvig**
**Bestyrelse**
På vegne af: Coworking Ejendomme ApS
*Serienummer: 150e3e9d-31d6-4051-9a68-b8cef0acec75*
*IP: 5.103.xxx.xxx*
*2025-03-03 17:05:04 UTC*

**Torben Frigaard Rasmussen**
**Bestyrelse**
På vegne af: Coworking Ejendomme ApS
*Serienummer: eea312cf-801d-47b1-bb74-263df392ff93*
*IP: 93.160.xxx.xxx*
*2025-03-04 12:34:40 UTC*

**Søren Bolding Kristensen**
**Bestyrelse**
På vegne af: Coworking Ejendomme ApS
*Serienummer: 1650c74d-2ee7-428a-8e78-18e31f78ea17*
*IP: 152.115.xxx.xxx*
*2025-03-07 10:18:15 UTC*

**Emil Overlund**
**EY Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 30700228**
**Statsautoriseret revisor**
På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab
*Serienummer: d69af4b9-ae55-4cff-9761-1cd901e0739e*
*IP: 165.225.xxx.xxx*
*2025-03-10 07:55:14 UTC*

*Penneo dokumentnøgle: SS6DG-MW3KZ-4VVI5-8ZNCG-0LYO3-0ODEG*

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 med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

**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