



LINDEBERG  
STORM  
FISCHER  
*Vi skaber løsninger*

# **Badensgade 45 ApS**

**c/o Niels Hennings Regnskabskontor  
Dalvangen 32  
2700 Brønshøj**

**CVR-nr. 10 16 30 64**

## **Årsrapport for 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 28. februar 2022

---

Mads Christian Dige Rønholt  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegnin	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2021	12
Balance pr. 31. december 2021	13
Egenkapitalopgørelse	15
Noter	16

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Badensgade 45 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 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederikssund, den 28. februar 2022

### Direktion

Lars Nordestgaard Pedersen  
direktør

Mads Christian Dige Rønholt  
direktør

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### Til kapitalejerne i Badensgade 45 ApS

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Badensgade 45 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vor udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vort ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vor opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vor konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vor konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

## **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

København, den 28. februar 2022

Lindeberg Storm Fischer  
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab  
CVR-nr. 37 82 10 55

John Lindeberg Jensen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34093

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Badensgade 45 ApS  
c/o Niels Hennings Regnskabskontor  
Dalvangen 32  
2700 Brønshøj

CVR-nr.: 10 16 30 64

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2021

Hjemsted: Brønshøj

### Direktion

Lars Nordestgaard Pedersen, direktør  
Mads Christian Dige Rønholt, direktør

### Revisor

Lindeberg Storm Fischer  
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab  
Esplanaden 7, 2. th.  
1263 København K

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet har været drift og udlejning af investeringejendomme.

Markedsværdien er baseret på indgåede lejekontrakter, samt et forsigtigt skøn af markedsværdien. Ejendommene er optaget til et afkastkrav på 4,25 % (bolig). Der er naturligvis usikkerhed ved fastlæggelse af afkastkrav og forventet lejeniveau.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Badensgade 45 ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B, med enkelte tilvalg fra højere regnskabsklasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2021 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

### Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af lejeindtægter, ejendommens driftsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen på tidspunktet for lejens periode, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt.



## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Ejendomsomkostninger**

Omkostninger til drift og vedligeholdelse af ejendomme, herunder forsikringer, skatter, afgifter, serviceabonnementer, renholdelse og ejendomsservice.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### **Ejendomsomkostninger**

Omkostninger til drift og vedligeholdelse af ejendomme, herunder forsikringer, skatter, afgifter, serviceabonnementer, renholdelse og ejendomsservice.

### **Personaleomkostninger**

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

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

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

### **Skat af årets resultat**

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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**

### **Immaterielle anlægsaktiver**

### **Materielle anlægsaktiver**

## Anvendt regnskabspraksis

### **Investeringsjendomme**

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videre salg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder. Alle låneomkostninger amortiseres og indregnes i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2021 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer for-svarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

### **Værdiforringelse af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

## Anvendt regnskabspraksis

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

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

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

### Likvide beholdninger

Likvider omfatter likvide beholdninger hvorpå der kun er ubetydelig risiko for værdiændringer.

### 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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

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

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter 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, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2021**

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.919.651</b>	<b>1.704.516</b>
Personaleomkostninger	1	<u>0</u>	<u>-63.198</u>
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>1.919.651</b>	<b>1.641.318</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver	3	<u>0</u>	<u>200.000</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>1.919.651</b>	<b>1.841.318</b>
Finansielle indtægter		568.434	0
Finansielle omkostninger	4	<u>-1.051.116</u>	<u>-881.178</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.436.969</b>	<b>960.140</b>
Skat af årets resultat	5	<u>-258.933</u>	<u>-154.232</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>1.178.036</u></b>	<b><u>805.908</u></b>
Overført resultat		<u>1.178.036</u>	<u>805.908</u>
		<b><u>1.178.036</u></b>	<b><u>805.908</u></b>

**Balance pr. 31. december 2021**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2021</u> kr.	<u>31.12.2020</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	6	49.100.000	49.100.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>49.100.000</u></b>	<b><u>49.100.000</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>49.100.000</u></b>	<b><u>49.100.000</u></b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		18.445	25.745
Andre tilgodehavender		0	1.796
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>18.445</u></b>	<b><u>27.541</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>74.148</u></b>	<b><u>77.159</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>92.593</u></b>	<b><u>104.700</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u><u>49.192.593</u></u></b>	<b><u><u>49.204.700</u></u></b>

**Balance pr. 31. december 2021**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2021</u> kr.	<u>31.12.2020</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		13.967.839	12.789.803
<b>Egenkapital</b>		<b><u>14.092.839</u></b>	<b><u>12.914.803</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		1.142.612	1.199.812
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>1.142.612</u></b>	<b><u>1.199.812</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		28.535.845	29.705.934
Leverandører af varer og tjenesteydelser		177.449	20.422
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.947.959	3.090.465
Deposita		696.169	692.893
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b><u>32.357.422</u></b>	<b><u>33.509.714</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	714.000	717.033
Forudbetale husleje		176.215	157.460
Leverandører af varer og tjenesteydelser		55.000	55.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		225.581	233.614
Skyldigt sambeskatningsbidrag		316.133	300.456
Anden gæld		112.791	116.808
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.599.720</u></b>	<b><u>1.580.371</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>33.957.142</u></b>	<b><u>35.090.085</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>49.192.593</u></b>	<b><u>49.204.700</u></b>

**Egenkapitalopgørelse**

	Virksomheds- kapital	Overført resul- tat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	125.000	12.789.803	12.914.803
Årets resultat	0	1.178.036	1.178.036
<b>Egenkapital 31. december 2021</b>	<b>125.000</b>	<b>13.967.839</b>	<b>14.092.839</b>

	Virksomheds- kapital	Overført resul- tat	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	125.000	11.983.895	12.108.895
Årets resultat	0	805.908	805.908
<b>Egenkapital 31. december 2020</b>	<b>125.000</b>	<b>12.789.803</b>	<b>12.914.803</b>

## Noter

	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	0	59.921
Andre omkostninger til social sikring	0	3.277
	<u><b>0</b></u>	<u><b>63.198</b></u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2 Oplysning om dagsværdi</b>		
<b>Investeringsejendomme</b>		
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, primo	<u>3.117.132</u>	<u>3.117.132</u>
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	<u>0</u>	<u>200.000</u>
Ændringer der er indregnet i dagsværdireserven under egenkapitalen	<u>3.317.132</u>	<u>3.317.132</u>
<b>3 Værdireguleringer af investeringsaktiver</b>		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	<u>0</u>	<u>200.000</u>
<b>Værdiregulering investeringsejendomme</b>	<u><b>0</b></u>	<u><b>200.000</b></u>
	<u><b>0</b></u>	<u><b>200.000</b></u>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	157.038	161.364
Andre finansielle omkostninger	<u>894.078</u>	<u>719.814</u>
	<u><b>1.051.116</b></u>	<u><b>881.178</b></u>



## Noter

	2021	2020
	kr.	kr.
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Årets udskudte skat	-57.200	-13.200
Sambeskatningsbidrag	316.133	167.432
	<b>258.933</b>	<b>154.232</b>

## 6 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2021	45.782.868
Kostpris 31. december 2021	45.782.868
Værdireguleringer 1. januar 2021	3.317.132
Værdireguleringer 31. december 2021	3.317.132
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<b>49.100.000</b>

### Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Markedsværdien er baseret på indgået lejekontrakter, samt et forsigtigt skøn af markedsværdien. Ejendommen er optaget til et afkastkrav på 4,25 % (bolig). Ledelsen har anvendt den afkastbaserede model.

Ejendommens samlede areal udgør 2.474 m<sup>2</sup> og består af 26 beboelseslejemål. Den årlige leje udgør t.kr. 2.743.

Ejendommene er beliggende på Ølstedvej 30-82, 3310 Ølsted.

Der vurderes ikke at være væsentlig usikkerhed ved det udførte skøn.

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Der er anvendt en leje på mellem 925-1.250 kr. pr. m<sup>2</sup>.

Driftsomkostningerne udgør 141 kr. pr. m<sup>2</sup> svarende til 12,72% af lejeindtægterne.

Ejendomsskatter udgør 71 kr. pr. m<sup>2</sup> svarende til 6,41 % af lejeindtægterne.

Vedligeholdelsesomkostninger udgør 51 kr. pr. m<sup>2</sup> svarende til 4,60% af lejeindtægterne.

Administrationsomkostningerne udgør 14 kr. pr. m<sup>2</sup> svarende til 1,28 % af lejeindtægterne.

## Noter

### 6 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2021 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav 4,25 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,50%	Basis	0,50 %
	kr.	kr.	kr.
Afkastprocent	3,75	4,25	4,75
Dagsværdi	55.550.000	49.100.000	44.000.000
Ændring i dagsværdi	6.450.000	0	-5.100.000

### 7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2021	Gæld 31. december 2021	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	30.422.967	29.249.845	714.000	25.840.839
Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.422	177.449	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	3.090.465	2.947.959	0	2.772.911
Deposita	692.893	696.169	0	692.893
	<b>34.226.747</b>	<b>33.071.422</b>	<b>714.000</b>	<b>29.306.643</b>

## Noter

### 8 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet MAL Investment ApS (Administrationselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2020 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for MAL Investment ApS, der er administrationselskab for sambeskatningskredsen.

### 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 29.365 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør t.kr. 49.100. Pantetsværdi udgør t.kr. 29.365.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i tkr. 10.950, der giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør t.kr. 49.100.