

Ejendomsanpartsselskabet Kratmosehøj

Marievej 6, 2950 Vedbæk

CVR-nr. 12 83 85 49

Årsrapport 2021

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. juni 2022

Dirigent:

.....
Preben Hydeskov

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Ejendomsanpartsselskabet Kratmosehøj for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vedbæk, den 30. juni 2022

Direktion:

.....
Martin Bernstorf Hydeskov
direktør

.....
Preben Hydeskov
direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomsanpartsselskabet Kratmosehøj

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsanpartsselskabet Kratmosehøj for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ 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 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.

København, den 30. juni 2022
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Kaare K. Lendorf
statsaut. revisor
mne33819

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Ejendomsanpartsselskabet Kratmosehøj
Adresse, postnr., by	Marievej 6, 2950 Vedbæk
CVR-nr.	12 83 85 49
Stiftet	1. februar 1989
Hjemstedskommune	Rudersdal Kommune
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Direktion	Martin Bernstorf Hydeskov, Direktør Preben Hydeskov, Direktør
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 36, Postboks 250, 2000 Frederiksberg

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i investering og drift af ejendomme samt investering i værdipapirer.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på 73.074.884 kr. mod et overskud på 56.614.204 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på 397.965.579 kr. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Efter balancedagen har Ruslands invasion af Ukraine, stigende renter, volatile finansielle markeder og en accelererende inflation påvirket finansmarkederne og dermed virksomheden i en negativ retning.

Udover ovenstående er der ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2021 12 mdr.	2019/20 18 mdr.
	Bruttofortjeneste	3.516.671	3.867.115
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	2.990.740
	Resultat før finansielle poster	3.516.671	6.857.855
	Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	19.992.689	19.115.574
	Finansielle indtægter	67.489.901	42.867.871
	Finansielle omkostninger	-3.981.699	-2.442.590
	Resultat før skat	87.017.562	66.398.710
3	Skat af årets resultat	-13.942.678	-9.784.506
	Årets resultat	73.074.884	56.614.204
	Forslag til resultatdisponering		
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	17.080.966	-14.657.940
	Overført resultat	55.993.918	71.272.144
		73.074.884	56.614.204

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2021	2019/20
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
4	Materielle anlægsaktiver		
5	Investeringsejendomme	6.296.350	14.345.100
		<u>6.296.350</u>	<u>14.345.100</u>
6	Finansielle anlægsaktiver		
	Kapitalandele i associerede virksomheder	82.427.922	50.308.968
	Andre værdipapirer og kapitalandele	14.390.074	9.784.663
	Andre tilgodehavender	128.695.887	113.263.896
		<u>225.513.883</u>	<u>173.357.527</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>231.810.233</u>	<u>187.702.627</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Andre tilgodehavender	4.483.856	5.054.232
	Periodeafgrænsningsposter	3.108.202	1.907.031
		<u>7.592.058</u>	<u>6.961.263</u>
	Værdipapirer og kapitalandele	<u>265.747.093</u>	<u>196.695.680</u>
	Likvide beholdninger	<u>9.885.476</u>	<u>45.009.332</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>283.224.627</u>	<u>248.666.275</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>515.034.860</u></u>	<u><u>436.368.902</u></u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2021	2019/20
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Aktiekapital	200.000	200.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	26.449.578	9.368.612
	Overført resultat	371.316.001	315.322.083
	Egenkapital i alt	<u>397.965.579</u>	<u>324.890.695</u>
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	0	2.094.378
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>0</u>	<u>2.094.378</u>
	Gældsforpligtelser		
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Kreditinstitutter i øvrigt	78.707.200	77.399.200
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	277.304	91.876
	Gæld til tilknyttede virksomheder	3.975.000	3.981.885
	Skyldig selskabsskat	952.573	4.930.170
	Deposita	711.787	858.526
	Anden gæld	32.445.417	22.122.172
		<u>117.069.281</u>	<u>109.383.829</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>117.069.281</u>	<u>109.383.829</u>
	PASSIVER I ALT	<u><u>515.034.860</u></u>	<u><u>436.368.902</u></u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Personaleomkostninger
- 7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 8 Sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Aktiekapital</u>	<u>Reserve for nettopskrivning efter indre værdis metode</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2021	200.000	9.368.612	315.322.083	324.890.695
Overført via resultatdisponering	0	17.080.966	55.993.918	73.074.884
Egenkapital 31. december 2021	<u>200.000</u>	<u>26.449.578</u>	<u>371.316.001</u>	<u>397.965.579</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsanpartsselskabet Kratmosehøj for 2021 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

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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske ressourcer vil fragå virksomheden, 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 og tillæg/ fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Valutaomregning

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i takt med, at de indtjenes.

Indtægter fra viderefakturering af udgifter til lejer indregnes i den periode, hvor udgifterne kontraktuelt kan genindvindes. Serviceindtægter og lignende indtægter indregnes brutto, når ledelsen anser selskabet for at agere som principal og netto, når ledelsen anser koncernen som agent.

Posten omfatter også fortjeneste ved salg af anlægsaktiver.

Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, andre driftsindtægter, 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 salg, administration, tab på debitorer m.v.

Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder

Efter den indre værdis metode indregnes en forholdsmæssig andel af resultat efter skat i de underliggende virksomheder i resultatopgørelsen. Resultatandele efter skat i associerede virksomheder præsenteres i resultatopgørelsen som særskilte linjer. For kapitalandele i associerede virksomheder foretages alene forholdsmæssig eliminering af koncerninterne avancer/tab.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder omfatter ligeledes gevinster og tab ved salg af kapitalandele.

Posten omfatter modtagne udbytter fra associerede virksomheder.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Posterne omfatter renteindtægter og -omkostninger, herunder fra tilknyttede og associerede virksomheder, deklarerede udbytter fra andre værdipapirer og kapitalandele, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende andre værdipapirer og kapitalandele, transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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. Efterfølgende måles investerings-ejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendomme.

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder måles efter den indre værdis metode.

Ved første indregning måles kapitalandele i associerede virksomheder til kostpris, dvs. med tillæg af transaktionsomkostninger. Kostprisen allokeres i overensstemmelse med overtagelsesmetoden, jf. anvendt regnskabspraksis for virksomhedssammenslutninger.

Konstaterede merværdier og eventuel goodwill i forhold til den underliggende virksomheds regnskabsmæssige indre værdi amortiseres i overensstemmelse med anvendt regnskabspraksis for de aktiver og forpligtelser, som de kan henføres til. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen.

Modtaget udbytte fradrages den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i associerede virksomheder, der måles til regnskabsmæssig indre værdi, er underlagt krav om nedskrivningstest, hvis der foreligger indikationer på værdiforringelse.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer, som virksomheden planlægger at beholde til udløb, måles til amortiseret kostpris opgjort på basis af den effektive rente på anskaffelsestidspunktet. Kursregulering indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Værdipapirer og kapitalandele, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen. Kapitalandele, der ikke er optaget til handel på et aktivt marked, måles til kostpris.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

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

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

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 eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen. Kapitalandele, der ikke er optaget til handel på et aktivt marked, måles til kostpris.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode omfatter nettoopskrivninger af kapitalandele i associerede virksomheder i forhold til kostpris. Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn. Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

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 acontoskatte.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser 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 provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

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.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

2 Personalemkostninger

Virksomheden har ingen ansatte og direktionen har ikke modtaget vederlæggelse.

kr.	2021 12 mdr.	2019/20 18 mdr.
3 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	16.038.689	7.636.805
Årets regulering af udskudt skat	-2.094.378	2.151.378
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-1.633	-3.677
	13.942.678	9.784.506

4 Materielle anlægsaktiver

kr.	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2021	6.524.360
Tilgange	6.296.350
Afgange	-6.524.360
Kostpris 31. december 2021	6.296.350
Opskrivninger 1. januar 2021	7.820.740
Tilbageførsel af akkumulerede opskrivninger på afhændede aktiver	-7.820.740
Opskrivninger 31. december 2021	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	6.296.350

For oplysning om sikkerhedsstillelser mv. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 8.

5 Investeringsejendomme

Virksomheden foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien af investeringsejendommen er i årsregnskabet for 2021 fastlagt på baggrund af aftalen vedr. købet af sommerhusegrundene på Enø. Det er ledelsens vurdering, at købsprisen for ejendommen, jf. aftalen, svarer til dagsværdien i et aktivt marked pr. 31. december 2021.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

6 Finansielle anlægsaktiver

kr.	Kapitalandele i associerede virksomheder	Andre værdipapirer og kapitalandele	Andre tilgodehavender	I alt
Kostpris 1. januar 2021	41.365.041	9.784.663	113.263.896	164.413.600
Tilgange	65.548.209	4.605.411	15.431.991	85.585.611
Afgange	-50.898.740	0	0	-50.898.740
Kostpris 31. december 2021	56.014.510	14.390.074	128.695.887	199.100.471
Værdireguleringer				
1. januar 2021	8.943.927	0	0	8.943.927
Årets resultat	18.390.865	0	0	18.390.865
Årets værdireguleringer	-921.380	0	0	-921.380
Værdireguleringer				
31. december 2021	26.413.412	0	0	26.413.412
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	82.427.922	14.390.074	128.695.887	225.513.883

Navn	Retsform	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital kr.	Resultat kr.
Associerede virksomheder					
Kubehusene					
Holding	ApS	Rudersdal	62,50 %	1.949.382	114.183
PMH Finans	ApS	Rudersdal	50,00 %	129.597.155	26.210.308
Bien 2	ApS	København	50,00 %	32.644.169	10.501.199
VP Frankfurt					
II-A	ApS	København	50,00 %	177.792	-72.506

7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet har tegnet kapitalandele i et kommanditselskab for i alt DKK 25,0 mio. Selskabet har indbetalt DKK 9,8 mio. af den tegnede kapital, og den samlede resthæftelse udgør på balancedagen således DKK 15,2 mio.

8 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld overfor kreditinstitutter har virksomheden stillet sikkerhed i værdipapirer med en regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2021 på DKK 196 mio.

PENNEO

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

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

Preben Hydeskov

Direktion

Serienummer: PID:9208-2002-2-299147454409

IP: 94.145.xxx.xxx

2022-07-01 05:09:04 UTC

NEM ID 

Preben Hydeskov

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-299147454409

IP: 94.145.xxx.xxx

2022-07-01 05:09:04 UTC

NEM ID 

Martin Bernstorf Hydeskov

Direktion

Serienummer: PID:9208-2002-2-869121889024

IP: 94.145.xxx.xxx

2022-07-01 06:01:40 UTC

NEM ID 

Kaare Kristensen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Ey Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:73827337

IP: 165.225.xxx.xxx

2022-07-04 07:40:39 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 7EGSG-4VYFB-3TBFO-HLFTY-IM3I-XTBOW

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>