

## Løgten Invest A/S

Grenåvej 739, 8541 Skødstrup

CVR-nr. 19 48 96 39

### Årsrapport for 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 7. februar 2022

\_\_\_\_\_  
Sonni Madsen  
dirigent

# Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	14
Balance 31. december	15
Egenkapitalopgørelse	17
Noter	18

## Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Løgten Invest A/S.

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.

Løgten, den 7. februar 2022

### Direktion

Sonni Rode Madsen  
direktør

Gert Rode Madsen  
direktør

### Bestyrelse

Lissie Skovgaard Madsen  
formand

Gert Rode Madsen

Sonni Rode Madsen

Pia Skovgaard Rode Møller

Michael Rode Madsen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## *Til kapitalejerne i Løgten Invest A/S*

### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Løgten Invest A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, 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 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". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### 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 revisionshandling 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 revisionshandling, 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.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## 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.

Aarhus, den 7. februar 2022

Rådgivning & Revision  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 10 15 81 17

Thomas Kroghede  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne31480

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Løgten Invest A/S Grenåvej 739 8541 Skødstrup
	Hjemmeside: <a href="http://www.logteninvest.dk">www.logteninvest.dk</a>
	CVR-nr.: 19 48 96 39
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2021
	Hjemsted: Aarhus
<b>Bestyrelse</b>	Lissie Skovgaard Madsen, formand Gert Rode Madsen Sonni Rode Madsen Pia Skovgaard Rode Møller Michael Rode Madsen
<b>Direktion</b>	Sonni Rode Madsen, direktør Gert Rode Madsen, direktør
<b>Revision</b>	Rådgivning & Revision Statsautoriseret Revisionsaktieselskab True Møllevej 5 8381 Tilst

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedformål består i køb, salg og udlejning af fast ejendom.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på kr. 52.256.593, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på kr. 324.467.274.

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

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

### Oplysning om egne kapitalandele

#### *Information om egne kapitalandele i virksomhedens beholdning*

Beskrivelse af egne kapitalandele: Selskabet har egne aktier for nom. kr. 100.000 B-aktier, svarende til 16 % af kapitalen. Kostprisen herfor er netto t.kr. 11.124 og blev fratrukket overført resultat på egenkapitalen. Aktierne er ikke annulleret, og besiddes som en del af selskabets strategi.



## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Løgten Invest A/S for 2021 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 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 periodiserede lejeindtægter, andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til drift og vedligeholdelse af investeringsejendomme og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Lejeindtægter periodiseres og indtægtsføres i takt med den løbende leveranceforpligtelse.

### Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme omfatter driftsomkostninger direkte relateret til de enkelte ejendomme, såsom: Forsikringer, vedligeholdelse, ejendomskatter mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Andre eksterne omkostninger

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

### 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.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme, samt avance og tab som realiseres ved salg 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, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser

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

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance/tab.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

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

#### Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

Aktiver med en kostpris på under kr. 30.700 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

#### 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 videresalg.

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

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

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

## Anvendt regnskabspraksis

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 forsvarlige, 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.

### **Kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser**

Kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg af resterende merværdier og positiv goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og 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 dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra dattervirksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten for Løgten Invest A/S, bindes ikke på opskrivningsreserven.

### **Andre finansielle anlægsaktiver**

Andre finansielle anlægsaktiver, der består af udlån til kapitalinteresser, måles til dagsværdi på balancedagen. Finansielle aktiver med et fast udløbstidspunkt, som ledelsen forventer at beholde til udløb, måles til amortiseret kostpris, og nedskrives til en lavere genindvindingsværdi.

## Anvendt regnskabspraksis

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

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

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.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi på balance-dagen. Ikke-børsnoterede værdipapirer måles til dagsværdi baseret på beregnet kapitalværdi.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

### Egenkapital

#### Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i selskabets årsregnskab omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder, kapitalinteresser og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

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 nettorealiseringsværdi.

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.

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

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.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

### Omregning af fremmed valuta

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. Hvis valutainstrumenter anvendes til sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes urealiserede værdireguleringer direkte på egenkapitalen i dagsværdireserven.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender, henholdsvis anden gæld.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes som en integreret del af langfristede gældsforpligtelser og i egenkapitalen. Resulterer den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet under egenkapitalen, til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som er indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>44.974.351</b>	<b>42.692.162</b>
Personaleomkostninger	1	-1.908.205	-1.768.443
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-67.350	-67.350
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>42.998.796</b>	<b>40.856.369</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver	3	25.099.956	16.931.524
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>68.098.752</b>	<b>57.787.893</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		6.646.825	0
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		359.861	360.295
Finansielle indtægter	4	359.866	161.282
Finansielle omkostninger	5	-10.500.205	-10.772.868
<b>Resultat før skat</b>		<b>64.965.099</b>	<b>47.536.602</b>
Skat af årets resultat	6	-12.708.506	-10.468.369
<b>Årets resultat</b>		<b>52.256.593</b>	<b>37.068.233</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte		3.000.000	2.300.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		7.006.686	360.295
Overført resultat		42.249.907	34.407.938
		<b>52.256.593</b>	<b>37.068.233</b>



## Balance 31. december

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	7	837.486.555	755.559.427
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	8	539.255	347.975
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>838.025.810</b>	<b>755.907.402</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	9	32.474.856	0
Kapitalandele i associerede virksomheder	10	1.960.940	1.601.079
Tilgodehavender i associerede virksomheder		1.175.000	1.175.000
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>35.610.796</b>	<b>2.776.079</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>873.636.606</b>	<b>758.683.481</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		135.847	185.845
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		8.111.127	0
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		2.271.164	2.155.778
Andre tilgodehavender		97.969	259.850
Selskabsskat		549.332	154.835
Periodeafgrænsningsposter		2	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>11.165.441</b>	<b>2.756.308</b>
Værdipapirer		1.536.120	1.368.840
<b>Værdipapirer</b>		<b>1.536.120</b>	<b>1.368.840</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.994</b>	<b>12.681</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>12.703.555</b>	<b>4.137.829</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>886.340.161</b>	<b>762.821.310</b>

## Balance 31. december

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		625.000	625.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		8.542.765	1.536.079
Overført resultat		312.299.509	256.729.004
Foreslået udbytte for regnskabsåret		3.000.000	2.300.000
<b>Egenkapital</b>	11	<b>324.467.274</b>	<b>261.190.083</b>
Hensættelse til udskudt skat		73.797.099	63.514.853
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>73.797.099</b>	<b>63.514.853</b>
Gæld til realkreditinstitutter		362.431.230	341.194.042
Andre kreditinstitutter		11.722.542	11.193.427
Gæld til tilknyttede virksomheder		10.914.359	14.914.359
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	12	<b>385.068.131</b>	<b>367.301.828</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	12	23.998.064	24.697.000
Kreditinstitutter		19.266.786	22.250.677
Modtagne forudbetalinger fra kunder		500.851	868.106
Leverandører af varer og tjenesteydelser		43.106.028	100.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.028.718	5.997.298
Gæld til associerede virksomheder		1.407.506	875.724
Anden gæld		12.699.704	16.025.741
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>103.007.657</b>	<b>70.814.546</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>488.075.788</b>	<b>438.116.374</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>886.340.161</b>	<b>762.821.310</b>
Leje- og leasingforpligtelser	13		
Eventualforpligtelser	14		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	15		
Finansielle instrumenter	16		
Oplysning om dagsværdi	2		

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Reserve for net- toopskrivning efter den indre værdi metode	Overført resultat	Foreslået udbyt- te for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	625.000	1.536.079	256.729.004	2.300.000	261.190.083
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-1.932.000	-1.932.000
Ordinært udbytte på egne aktier	0	0	368.000	-368.000	0
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	0	16.605.895	0	16.605.895
Årets resultat	0	7.006.686	42.249.907	3.000.000	52.256.593
Skat af egenkapitalbevægelser	0	0	-3.653.297	0	-3.653.297
<b>Egenkapital 31. december 2021</b>	<b>625.000</b>	<b>8.542.765</b>	<b>312.299.509</b>	<b>3.000.000</b>	<b>324.467.274</b>

## Noter

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	kr.	kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	1.811.452	1.679.627
Pensioner	82.000	82.000
Andre omkostninger til social sikring	14.753	6.816
	<u><b>1.908.205</b></u>	<u><b>1.768.443</b></u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>3</u>	<u>3</u>

Ifølge årsregnskabslovens § 98 B stk. 3 er vederlaget til direktionen udeladt.

## 2 Oplysning om dagsværdi

Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, primo	<u>713.626.299</u>	<u>672.341.793</u>
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	<u>24.738.121</u>	<u>17.336.629</u>
Ændringer der er indregnet i dagsværdireserven under egenkapitalen	<u>16.605.895</u>	<u>-788.901</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>811.797.487</u>	<u>713.626.299</u>

## Noter

	2021	2020
	kr.	kr.
<b>3 Værdireguleringer af investeringsaktiver</b>		
Værdiregulering af investeringsejendomme	25.099.956	16.931.524
<b>Værdiregulering investeringsejendomme</b>	<b>25.099.956</b>	<b>16.931.524</b>
	<b>25.099.956</b>	<b>16.931.524</b>
<b>4 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra associerede virksomheder	165.386	161.282
Andre finansielle indtægter	194.480	0
	<b>359.866</b>	<b>161.282</b>
<b>5 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	576.569	778.268
Finansielle omkostninger associerede virksomheder	31.782	12.077
Andre finansielle omkostninger	9.891.854	9.885.283
Kursreguleringer omkostninger	0	97.240
	<b>10.500.205</b>	<b>10.772.868</b>
<b>6 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	2.426.260	1.933.723
Årets udskudte skat	10.282.246	8.534.646
	<b>12.708.506</b>	<b>10.468.369</b>

## Noter

### 7 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investeringsejendomme
Kostpris 1. januar 2021	746.973.819
Tilgang i årets løb	56.827.170
Kostpris 31. december 2021	803.800.989
Værdireguleringer 1. januar 2021	8.585.609
Årets værdireguleringer	25.099.957
Værdireguleringer 31. december 2021	33.685.566
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<b>837.486.555</b>

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 3,75 % - 9,30 %. Det kan opgøres til 7,17 % ved et vejet gennemsnit, hvori tomgang er indregnet.

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	6,67	7,17	7,67
Dagsværdi	900.266.656	837.486.555	782.891.604
Ændring i dagsværdi	62.780.101	0	-54.594.951

## Noter

### 8 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2021	449.000
Tilgang i årets løb	258.630
Kostpris 31. december 2021	707.630
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021	101.025
Årets afskrivninger	67.350
Af- og nedskrivninger 31. december 2021	168.375
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<b>539.255</b>

### 9 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

	2021 kr.	2020 kr.
Kostpris 1. januar 2021	0	0
Tilgang i årets løb	25.828.031	0
Kostpris 31. december 2021	25.828.031	0
Værdireguleringer 1. januar 2021	0	0
Årets resultat	6.646.825	0
Værdireguleringer 31. december 2021	6.646.825	0
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<b>32.474.856</b>	<b>0</b>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel
Ejendomsselskabet Ravnsøvej 15 ApS	Aarhus	100%

## Noter

	2021	2020
	kr.	kr.
<b>10 Kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar 2021	65.000	65.000
Kostpris 31. december 2021	65.000	65.000
Værdireguleringer 1. januar 2021	1.536.079	1.175.784
Årets resultat	359.861	360.295
Værdireguleringer 31. december 2021	1.895.940	1.536.079
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<b>1.960.940</b>	<b>1.601.079</b>

Kapitalandele i associerede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel
Ejendomsselskabet 8541 ApS	Aarhus	50%
PAR 4 ApS	Aarhus	25%

## 11 Egenkapital

Virksomhedskapitalen specificerer sig således:

	Pålydende værdi
600 A-aktier á kr. 100	60.000
5.650 B-aktier á kr. 100	565.000
	<b>625.000</b>

Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen i de seneste 5 år.

Selskabet besidder 16 % af sine egne aktier, som har en kostpris på t.kr. 11.124. Kostprisen er fratrukket overført overskud under egenkapitalen. Disse aktier er ikke annulleret og kan derfor senere afståes. Aktierne er erhvervet som led i virksomhedens strategi.



## Noter

### 12 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2021	Gæld 31. december 2021	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	363.891.042	383.429.294	20.998.064	252.283.914
Andre kreditinstitutter	11.193.427	11.722.542	0	11.722.542
Gæld til tilknyttede virksomheder	16.914.359	13.914.359	3.000.000	914.358
	<b>391.998.828</b>	<b>409.066.195</b>	<b>23.998.064</b>	<b>264.920.814</b>

### 13 Leje- og leasingforpligtelser

Leasingforpligtelser fra operationel leasing.  
Samlede fremtidige leasingydelse:

	2021 kr.	2020 kr.
Inden for et år	236.700	353.400
Mellem 1 og 5 år	0	116.700
	<b>236.700</b>	<b>470.100</b>

### 14 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet L & G Holding A/S (Administrationsselskab) og hæfter begrænset og subsidiært med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2012 og frem, samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

Selskabet har stillet kaution for associerede virksomheder for bankengagement, t.kr. 1.506.

Der er udstedt garantier for t.kr. 443.

## Noter

### 15 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 383.429, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 837.487.

Til sikkerhed for engagement med Nordea A/S, t.kr. 30.987, er der afgivet sikkerhed i form af ejerpantebreve og skadesløsbreve for i alt t.kr. 84.725. Herudover der tilstillet sikkerhed i form af ejerpantebreve til ejerforeninger mv. for i alt t.kr. 3.186.

Der er afgivet tilbagetrædelseserklæring for udlån til associerede virksomheder for t.kr. 1.175.

Der er overfor Nordea A/S afgivet tilbagetrædelseserklæring for gæld til tilknyttede selskaber for t.kr. 13.914.

### 16 Finansielle instrumenter

#### Forventede fremtidige transaktioner









Der anvendes renteswaps til imødegåelse af udsving i renteniveauet. Bruttopositionen udgør pr. 31. december 2021 t.kr. 389.144 (t.kr. 463.819 pr. 31. december 2020) til en vejte gennemsnitsrente på 1,244 % (1,405 % i 2020).

kr.	Periode	Kontraktmæssig værdi		Gevinster og tab indregnet i egenkapitalen efter skat	
		2021	2020	2021	2020
Markedsværdi	2022-2039	-15.502.646	-32.108.541	12.952.598	-615.343

# 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."

<p><b>Gert Rode Madsen</b> Direktør Serienummer: PID:9208-2002-2-885632602397 IP: 5.103.xxx.xxx 2022-02-08 09:48:07 UTC</p>	<p>NEM ID </p>	<p><b>Gert Rode Madsen</b> Bestyrelsesmedlem Serienummer: PID:9208-2002-2-885632602397 IP: 5.103.xxx.xxx 2022-02-08 09:48:07 UTC</p>	<p>NEM ID </p>
<p><b>Michael Rode Madsen</b> Bestyrelsesmedlem Serienummer: PID:9208-2002-2-055975296547 IP: 185.5.xxx.xxx 2022-02-08 15:54:26 UTC</p>	<p>NEM ID </p>	<p><b>Sonni Rode Madsen</b> Direktør Serienummer: PID:9208-2002-2-803443238920 IP: 80.208.xxx.xxx 2022-02-08 18:52:32 UTC</p>	<p>NEM ID </p>
<p><b>Sonni Rode Madsen</b> Bestyrelsesmedlem Serienummer: PID:9208-2002-2-803443238920 IP: 80.208.xxx.xxx 2022-02-08 18:52:32 UTC</p>	<p>NEM ID </p>	<p><b>Pia Skovgaard Rode Møller</b> Bestyrelsesmedlem Serienummer: PID:9208-2002-2-991076815783 IP: 5.186.xxx.xxx 2022-02-08 21:22:19 UTC</p>	<p>NEM ID </p>
<p><b>Lissie Skovgaard Madsen</b> Bestyrelsesformand Serienummer: PID:9208-2002-2-439757494813 IP: 77.213.xxx.xxx 2022-02-09 18:19:11 UTC</p>	<p>NEM ID </p>	<p><b>Thomas Kroghede</b> Statsautoriseret revisor Serienummer: CVR:10158117-RID:25282201 IP: 80.197.xxx.xxx 2022-02-10 07:31:55 UTC</p>	<p>NEM ID </p>

Penneo dokumentnøgle: PHX4U-T6CLO-VDMMUM-MKPSO-APK6Z-W7MZ4

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>

# PENNEO

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

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

## Sonni Rode Madsen

### Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-803443238920

IP: 5.103.xxx.xxx

2022-02-10 13:17:08 UTC

NEM ID 

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>