

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021**

**KJELDSKOV EJENDOMME APS**

**Hundige Strandvej 218**

**2670 Greve**

**CVR-nr. 20 38 69 32**

Godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling,  
den 1/7 2022

---

Henrik Kjeldskov  
Dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	<b>Side</b>
<b>Ledelsesberetning mv.</b>	
Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4-6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7-12
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2021	13
Balance pr. 31. december 2021	14-15
Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2021	16
Noter	17-20

**Selskab**

Kjeldskov Ejendomme ApS  
Hundige Strandvej 218  
2670 Greve

CVR-nummer 20 38 69 32

25. regnskabsår

Hjemsted: Greve

**Direktion**

Henrik Kjeldskov

**Revision**

**inforevision**  
statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Buddingevej 312  
2860 Søborg  
CVR-nr. 19263096

Ulrik Fog Christensen, statsautoriseret revisor

**Væsentligste aktiviteter**

Kjeldskov Ejendomme ApS' hovedaktivitet har i lighed med tidligere år været investering og udlejning af ejendomme samt hermed beslægtet virksomhed.

**Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets aktiviteter har genereret et overskud af den primære drift og har indfriet forventningerne til året.

**Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke indtrådt betydningsfulde begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som kan have indflydelse på bedømmelsen af selskabets finansielle stilling pr. 31. december 2021.

**Renterisiko**

Selskabet har optaget realkreditlån med variabel rente.

**Usikkerhed vedrørende indregning og måling**

Selskabets investeringsejendomme er værdiansat til beregnet dagsværdi på baggrund af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel.

Værdiansættelsen foretages med udgangspunkt i ejendommens budgetterede driftsresultat for det kommende år, incl. administrationsomkostninger, og et afkastkrav fastsat af ledelsen, hvor en ændring i afkastkravet har væsentlig påvirkning på ejendommens værdiansættelse. Effekten af en ændring heri er angivet i note 6, hvortil der henvises.

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2021 for Kjeldskov Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Greve, den 30. juni 2022

**I direktionen**

---

Henrik Kjeldskov

## Til kapitalejeren i Kjeldskov Ejendomme ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Kjeldskov Ejendomme ApS 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 revisors 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.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejl-information, 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 ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- \* Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- \* Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- \* Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- \* Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- \* Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

**Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentlig 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.

Søborg, den 30. juni 2022

**inforevision**

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
(CVR-nr. 19263096)

Ulrik Fog Christensen  
statsautoriseret revisor  
mne29419



Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med dansk regnskabslovgivning samt almindeligt anerkendt regnskabspraksis.

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

## GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægterne 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 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

## RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

### Bruttofortjeneste

Selskabet har foretaget et sammendrag af posterne "nettoomsætning" samt "eksterne omkostninger".

### Nettoomsætning

Som indtægtskriterium anvendes faktureringskriteriet, således at nettoomsætningen omfatter årets fakturerede omsætning med fradrag af afgivne vare og kunderabatter. Lejeindtægter periodiseres og indregnes i de perioder de vedører. Lejeindtægter måles til dagsværdi.

### Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter omkostninger til drifts-, salgs-, og administrationsomkostninger.

### Personaleomkostninger

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

### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder tab ved salg af anlægsaktiver.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede fortjenester og tab i forbindelse med afhændelse af investeringsejendomme. Realiserede fortjenester og tab opgøres som salgssummen for den afhændede ejendom fratrukket omkostninger i forbindelse med salget og fratrukket den seneste indregnede dagsværdi af ejendommen.

**Andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renter, realiserede og urealiserede valutakursfortjenester og -tab, realiserede og urealiserede fortjenester og -tab ved salg af andre værdipapirer og kapitalandele, amortisering af gæld til realkreditinstitutter samt rentetillæg og rentegodtgørelse under acontoskatteordningen.

**Skat af årets resultat**

Skat af årets resultat udgør 22% af det regnskabsmæssige resultat korrigeret for ikke indkomstskattepligtige og ikke fradragsberettigede poster.

Skat af årets resultat er sammensat af den forventede skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for årets forskydning i udskudt skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændring i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernselskaber med 4K Holding ApS som administrationselskab. Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles mellem koncernselskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster efter selskabsskattelovens regler om fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud.

Sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede selskaber, som ikke er afregnet på balancedagen, klassificeres som sambeskatningsbidrag under enten tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

## BALANCEN

Balancen er opstillet i kontoform.

## AKTIVER

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter ejendomme, som besiddes med henblik på at opnå afkast af den investerede kapital samt en eventuel kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsejendomme indregnes i balancen, når alle væsentlige fordele og risici er overgået til selskabet.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, som omfatter købsprisen med tillæg af direkte tilknyttede omkostninger.

Afholdte omkostninger, der tilfører investeringsejendommene nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, herunder ombygninger, tillægges ligeledes kostprisen som en forbedring.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til skønnet dagsværdi opgjort med udgangspunkt i ejendommens nettoafkast og en forrentningsprocent baseret på en individuel vurdering af den enkelte type ejendom.

Som følge af at ejendommene er vurderet til skøn af dagsværdien foretages der ikke afskrivninger på disse.

Ændringerne i den skønnede dagsværdi føres i resultatopgørelsen under dagsværdiregulering af investerings-ejendomme.

Fortjeneste eller tab ved salg eller udrangering er medtaget i resultatopgørelsen under dagsværdiregulering af investeringsejendomme, og udgør forskellen mellem nettosalgprisen fratrukket den regnskabsmæssige værdi (dagsværdi) på den seneste balancedag før afhændelsen af ejendommen.

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er væsentlig forskellig.

**Materielle anlægsaktiver, forsat**

Afskrivninger påbegyndes, når aktiverne er klar til ibrugtagning. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende forventninger til brugstid og restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	6 år	0%

Småaktiver med en levetid under et år er omkostningsført i resultatopgørelsen under eksterne omkostninger.

Fortjeneste eller tab ved en afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste/tab ved salg eller udrangering er medtaget i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

**Værdiforringelse af materielle anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved de normale afskrivninger. Hvis dette er tilfældet foretages der nedskrivning af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver til lavere genindvindingsværdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af forventet nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdi opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Årets nedskrivninger indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering.

## PASSIVER

### Egenkapital

Ledelsens forslag til udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### Hensættelser til udskudt skat

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode. Der er hensat til udskudt skat med 22% af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser og under hensyntagen til henholdsvis den planlagte anvendelse af aktivet og afvikling af forpligtelsen. Skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud indgår i opgørelsen af den udskudte skat, såfremt det er sandsynligt, at underskuddene kan udnyttes.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med i en overskuelig fremtid, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger og andre omkostninger direkte foranlediget af lånefremskaffelsen. I de 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.

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.

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	5.152.789	6.996.023
	<b>BRUTTOFORTJENESTE</b>	
1	<u>-1.619.693</u>	<u>-1.278.648</u>
	3.533.096	5.717.375
	<b>INDTJENINGSBIDRAG</b>	
5	<u>-121.897</u>	<u>-33.150</u>
	3.411.199	5.684.225
	<b>RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT</b>	
5,6	9.165.516	7.216.023
2	466.109	49.230
3	<u>-1.811.861</u>	<u>-2.595.047</u>
	11.230.963	10.354.431
	<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	
4	<u>-2.477.892</u>	<u>-2.291.949</u>
	<u>8.753.071</u>	<u>8.062.482</u>
	<b>ÅRETS RESULTAT</b>	

**RESULTATDISPONERING**

Årets resultat foreslås disponeret således:

Overført resultat	8.753.071	8.062.482
Forslag til udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>0</u>
ÅRETS RESULTAT	<u>8.753.071</u>	<u>8.062.482</u>

<u>Note</u>	<u>31/12 2021</u>	<u>31/12 2020</u>
5,9 Investeringsejendomme	135.077.000	124.704.000
5 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<u>308.565</u>	<u>430.462</u>
<b>MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER</b>	<b><u>135.385.565</u></b>	<b><u>125.134.462</u></b>
Andre tilgodehavender	<u>415.951</u>	<u>461.517</u>
<b>FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER</b>	<b><u>415.951</u></b>	<b><u>461.517</u></b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b><u>135.801.516</u></b>	<b><u>125.595.979</u></b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	528.790	640.094
Andre tilgodehavender	<u>64.054</u>	<u>58.054</u>
<b>TILGODEHAVENDER</b>	<b><u>592.844</u></b>	<b><u>698.148</u></b>
<b>LIKVIDE BEHOLDNINGER</b>	<b><u>4.113.661</u></b>	<b><u>875.014</u></b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b><u>4.706.505</u></b>	<b><u>1.573.162</u></b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b><u><u>140.508.021</u></u></b>	<b><u><u>127.169.141</u></u></b>



Note	31/12 2021	31/12 2020
Virksomhedskapital	2.000.000	2.000.000
Overført resultat	39.676.676	30.923.605
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>41.676.676</b>	<b>32.923.605</b>
4 Hensættelse til udskudt skat	16.179.021	13.807.677
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>	<b>16.179.021</b>	<b>13.807.677</b>
Gæld til realkreditinstitutter	51.827.036	50.040.783
7 <b>LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	<b>51.827.036</b>	<b>50.040.783</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.356.000	1.264.000
Kreditinstitutter i øvrigt	227.213	373.378
Leverandører af varer og tjenesteydelser	137.699	245.309
Gæld til tilknyttede virksomheder	25.228.346	24.151.731
4 Skyldigt sambeskatningsbidrag	106.548	248.075
Anden gæld	3.769.482	4.114.583
<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	<b>30.825.288</b>	<b>30.397.076</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	<b>82.652.324</b>	<b>80.437.859</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>140.508.021</b>	<b>127.169.141</b>
8 Eventualforpligtelser		
9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

	<u>Virksom- hedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital pr. 1/1 2020	2.000.000	22.861.123	3.000.000	27.861.123
Udloddet udbytte	0	0	-3.000.000	-3.000.000
Overført via resultatdisponeringen	<u>0</u>	<u>8.062.482</u>	<u>0</u>	<u>8.062.482</u>
Egenkapital pr. 1/1 2021	2.000.000	30.923.605	0	32.923.605
Udloddet udbytte	0	0	0	0
Overført via resultatdisponeringen	<u>0</u>	<u>8.753.071</u>	<u>0</u>	<u>8.753.071</u>
				0
Egenkapital pr. 31/12 2021	<u><u>2.000.000</u></u>	<u><u>39.676.676</u></u>	<u><u>0</u></u>	<u><u>41.676.676</u></u>

1	Personaleomkostninger	2021	2020
	Gager og lønninger	1.607.450	1.249.000
	Personaleomkostninger i øvrigt	12.243	29.648
	I ALT	1.619.693	1.278.648

Det gennemsnitlige antal heltidsbeskæftigede har i regnskabsåret udgjort 1 mod 1 i sidste regnskabsår.

2	Andre finansielle indtægter	2021	2020
	Finansielle indtægter i øvrigt	466.109	49.230
	I ALT	466.109	49.230

3	Øvrige finansielle omkostninger	2021	2020
	Renteomkostninger fra tilknyttede virksomheder	978.540	902.057
	Finansielle omkostninger i øvrigt	833.321	1.692.990
	I ALT	1.811.861	2.595.047

4	Selskabsskat og udskudt skat		Ifølge resultatopgørelse	2020
	Selskabsskat	Udskudt skat		
	Skyldig pr. 1/1 2021	248.075	13.807.677	
	Skat af årets resultat	106.548	2.371.344	2.291.949
	Refusion, sambeskatning	-248.075		
	SKYLDIG PR. 31/12 2021	106.548	16.179.021	
	SKAT AF ÅRETS RESULTAT		2.477.892	2.291.949

5 Anlægs- og afskrivningsoversigt,  
materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendom	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I ALT	31/12 2020
Kostpris pr. 1/1 2021	107.347.576	2.274.815	109.622.391	107.395.354
Tilgang i året	1.207.484	0	1.207.484	2.227.037
<b>KOSTPRIS PR. 31/12 2021</b>	<b>108.555.060</b>	<b>2.274.815</b>	<b>110.829.875</b>	<b>109.622.391</b>
Opskrivning pr. 1/1 2021	43.061.415	0	43.061.415	35.845.392
Årets opskrivning	9.165.516	0	9.165.516	7.216.023
<b>OPSKRIVNING PR. 31/12 2021</b>	<b>52.226.931</b>	<b>0</b>	<b>52.226.931</b>	<b>43.061.415</b>
Af- og nedskrivninger pr. 1/1 2021	25.704.991	1.844.353	27.549.344	27.516.194
Årets afskrivninger	0	121.897	121.897	33.150
<b>AF- OG NEDSKR. PR. 31/12 2021</b>	<b>25.704.991</b>	<b>1.966.250</b>	<b>27.671.241</b>	<b>27.549.344</b>
<b>REGN. VÆRDI PR. 31/12 2021</b>	<b>135.077.000</b>	<b>308.565</b>	<b>135.385.565</b>	<b>125.134.462</b>

## 6 Opgørelse af dagsværdi - investeringsejendomme

Investeringsejendomme er målt til dagsværdi med udgangspunkt i normalindtjeningsmetoden (metode 3 i dagsværdihierarkiet), som er baseret på det kommende års budgetteret drift. Nettolejeindtægter er medtaget til markedsniveau. Ved beregningen af dagsværdien er der foretaget en reduktion svarende til den akkumulerede værdi af mistede lejeindtægter frem til det tidspunktet, hvor forventet markedsleje opnås, ligesom der er foretaget reduktion for tomgangsleje. De væsentligste forudsætninger omfatter:

<u>Karakteristika</u>	<u>Industri</u>	<u>Kontor</u>	<u>Retail</u>	<u>Retail m. bolig</u>
Antal ejendomme	7	1	1	2
Udlejningsprocent	100%	100%	100%	100%
Beliggenhed	Sjælland	Sjælland	Sjælland	Sjælland
Gennemsnitlig afkastkrav	5,50-6,00%	4,75%	6,50%	5,10-5,25%
Følsomhed, værdifald ved 0,5% point stigning i afkastkrav, t.kr.	6.992	887	1.792	1.369
Dagsværdi pr. 31/12 2021 t.kr.	85.186	9.318	25.087	15.486
Effekt af urealiseret dagsværdi-regulering i resultatopgørelse 2021 t.kr.	11.480	329	97	-2.740

## 7 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>31/12 2021</u>	<u>31/12 2020</u>
<u>Gældsforpligtelser i alt:</u>		
Gæld til realkreditinstitutter	<u>53.183.036</u>	<u>51.304.783</u>
I ALT	<u>53.183.036</u>	<u>51.304.783</u>
<u>Gæld, der forfalder inden for et år:</u>		
Gæld til realkreditinstitutter	<u>1.356.000</u>	<u>1.264.000</u>
I ALT	<u>1.356.000</u>	<u>1.264.000</u>
<u>Gæld, der forfalder efter 5 år:</u>		
Gæld til realkreditinstitutter	<u>44.606.000</u>	<u>44.580.000</u>
I ALT	<u>44.606.000</u>	<u>44.580.000</u>

## 8 Eventualforpligtelser

---

Selskabet indgår i sambeskatningen med øvrige koncernselskaber og hæfter solidarisk med de øvrige koncernselskaber for forfaldne og ikke afregnede selskabsskatter samt kildeskat af renter, royalties og udbytte. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for 4K Holding ApS. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

## 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

---

Ejerpantebrev, nom. kr. 3.000.000, i selskabets investeringsejendom beliggende Hundige Strandvej 218 med en balanceværdi på kr. 9.286.000 er deponeret som sikkerhed for engagement med kreditinstitut.

Ejerpantebrev, nom. kr. 3.200.000, i selskabets investeringsejendom beliggende Solrød Byvej 15 med en balanceværdi på kr. 14.879.000 er deponeret som sikkerhed for selskabets engagement med kreditinstitut.

Ejerpantebrev, nom. kr. 2.800.000, i selskabets investeringsejendom beliggende Håndværkerbyen 33 med en balanceværdi på kr. 13.722.000 er deponeret som sikkerhed for selskabets engagement med kreditinstitut.

Ejerpantebrev, nom. kr. 4.000.000, i selskabets investeringsejendomme med en balanceværdi på kr. 106.738.000 er deponeret som sikkerhed for bankengagement i kreditinstitut.

Realkreditpantebrev, nom. kr. 55.628.000, i selskabets investeringsejendomme med en balanceværdi på kr. 135.077.000 er deponeret som sikkerhed for engagement med realkreditinstitut.

# 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.”

## Henrik Kjeldskov

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-794456333067

IP: 193.28.xxx.xxx

2022-07-01 07:25:33 UTC

NEM ID 

## Ulrik Christensen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:19263096-RID:1271328765151

IP: 93.165.xxx.xxx

2022-07-01 07:43:03 UTC

NEM ID 

## Henrik Kjeldskov

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-794456333067

IP: 193.28.xxx.xxx

2022-07-01 07:44:23 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: KETWE-TZWDE-E76BL-2ILDV-SZ711-FZ50A

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>