

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021

FISKER EJENDOMSSKAB A/S

Helenevej 6

2960 Rungsted Kyst

CVR-nr. 24 27 86 11

Godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling,
den 21 / 4 2022

Anette Engbjerg
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsesberetning mv.	
Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4-6
Årsregnskab	
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	17-21

Selskab

Fisker Ejendomsselskab A/S
Helenevej 6
2960 Rungsted Kyst

CVR-nr. 24 27 86 11

Hjemsted: Hørsholm

Direktion

Lene Fisker Birk

Bestyrelse

Anette Engbjerg

Steffen Dyrhauge

Knud Carsten Bernhard Lønfeldt

Lene Fisker Birk

Revision

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

Per Kjeldsgaard Jensen, statsautoriseret revisor
Özgür Atan, statsautoriseret revisor

Væsentligste aktiviteter

Fisker Ejendomsselskab A/S' aktiviteter er indenfor byggevirksomhed, køb og salg af fastejendom, handel samt finansiering projektering og administration. Endvidere handel med, samt besiddelse af handel med, samt besiddelse af værdipapirer og finansielle instrumenter, låneoptagelse og investering i værdipapirer og finansielle instrumenter, låneoptagelse og investering i fremmed valuta samt lignende pengeanbringelser.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendom er indregnet til dagsværdi på baggrund af en afkastbaseret model. I det nuværende ejendomsmarked er det behæftet med en vis usikkerhed, hvad eventuelle købere vil kræve i afkast af en investering i den pågældende ejendom.

Der henvises i øvrigt til anvendt regnskabspraksis og note 3 for yderligere beskrivelse heraf.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske

Resultatet af selskabets aktiviteter udviste i regnskabsåret et overskud, som mere end har indfriet forventningerne til årets resultat.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

På tidspunktet for regnskabsaflæggelsen er COVID-19 pandemien (Coronavirus) fortsat, og præger udviklingen i Danmark og resten af verden. Endvidere har Ukraine krisen påvirket selskabets investeringer i noterede værdipapirer negativt.

Den forventede udvikling

I lyset af den aktuelle udvikling er det vanskeligt at komme med kvalificerede forventninger om resultatet for 2022.

Oplysninger om egne kapitalandele

Selskabet har en beholdning af egne kapitalandele svarende til 800 aktier a kr. 500 svarende til 2,67% af den samlede virksomhedskapital.

Der har i regnskabsåret ikke været bevægelser i selskabets beholdning af egne kapitalandele:

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

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rungsted Kyst, den 5. april 2022

I direktionen

Lene Fisker Birk
Direktør

I bestyrelsen

Anette Engbjerg
Formand

Steffen Dyrhauge
Bestyrelsesmedlem

Knud Carsten Bernhard Lønfeldt
Bestyrelsesmedlem

Lene Fisker Birk
Bestyrelsesmedlem

Til kapitalejerne i Fisker Ejendomsselskab A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Fisker Ejendomsselskab 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 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 5. april 2022

inforevision

statsautoriseret revisionsaktieselskab

(CVR-nr. 19263096)

Per Kjeldsgaard Jensen
statsautoriseret revisor
mne27824

Özgür Atan
statsautoriseret revisor
mne45834

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.

VALUTAOMREGNING

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs. Hvis valuta-positioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

VALUTAOMREGNING

Tilgodehavender og gæld i fremmed valuta er indregnet til balancedagens kurs.

Realiserede og urealiserede valutakursfortjenester og -tab er indregnet i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

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 eller anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen. Resulterer den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen.

RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

Bruttofortjeneste

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

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme (nettoomsætning)

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme indeholder årets indtægter ved udlejning af ejendomme. Hertil kommer opkrævede bidrag til dækning af fællesomkostninger. Indtægter vedrørende vand- og varmeregnskabet indregnes i balancen og påvirker således ikke driftsresultatet.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder alle omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, fællesomkostninger samt omkostninger til skatter, afgifter samt andre omkostninger. Dog afregnes omkostninger vedrørende vand- og varmeregnskabet over balancen.

Dagsværdiregulering af investeringsejendom

Dagsværdiregulering af investeringsejendom omfatter regnskabsårets regulering af investerings- ejendomme til forventet dagsværdi opgjort på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendomme.

Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter 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 finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renter, amortisering af gæld til realkreditinstitutter samt rentetillæg og rentegodtgørelse under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat og selskabsskat

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.

Selskabsskat, vedrørende regnskabsåret, som ikke er afregnet på balancedagen, klassificeres som selskabsskat under enten tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Selskabet er omfattet af acontoskatteordningen. Rentegodtgørelse og rentetillæg er indregnet under finansielle indtægter og omkostninger.

BALANCEN

Balancen er opstillet i kontoform.

AKTIVER**Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og/eller kapitalgevinster.

Investeringsejendomme måles på købstidspunktet til kostpris med tillæg af købsomkostninger.

Selskabets investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Dagsværdien fastsættes ved en periodevis gennemført vurdering, baseret på markedets afkastkrav, ejendommens forventede afkast og vedligeholdelsesstand. Vurderingen foretages anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en ejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til det tidspunkt, hvor ejendommen blev indregnet som aktiv, og som medfører en forøgelse af dagsværdien opgjort umiddelbart før afholdelse af omkostningerne, tillægges anskaffelsessummen som forbedringer.

Tilgodehavender

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

Kapitalinteresser

Kapitalinteresser er værdiansat til kostpris.

I tilfælde hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi. Indikationer på nedskrivninger foreligger for eksempel, når udbytteudlodninger overstiger den akkumulerede indtjening siden overtagelsen eller når kostprisen overstiger den regnskabsmæssige indre værdi i kapitalinteresser.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af forventet nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdi opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra besiddelsen af de enkelte kapitalandele. Årets nedskrivning indregnes i resultatopgørelsen under nedskrivning af finansielle aktiver.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede aktier og obligationer, som måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen. Modtagne udbytter og renter, realiserede og urealiserede kursavancer og -tab er indregnet i resultatopgørelsen under andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger.

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 måles til nettorealisationsværdi, hvorved de 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.

Udskudte skatteaktiver som ikke forventes udnyttet inden for en kortere årrække, er noteoplyst under eventualaktiver.

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 låneoptagelsestidspunktet 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>
BRUTTOFORTJENESTE	847.295	665.207
1 Værdiregulering af investeringsejendomme	200.000	100.000
Personaleomkostninger	<u>-455.000</u>	<u>-375.000</u>
RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT	592.295	390.207
Andre finansielle indtægter	18.510.832	3.229.183
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-4.270.173</u>	<u>-7.614.692</u>
RESULTAT FØR SKAT	14.832.954	-3.995.302
2 Skat af årets resultat	<u>-518.122</u>	<u>0</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>14.314.832</u></u>	<u><u>-3.995.302</u></u>

RESULTATDISPONERING

Årets resultat foreslås disponeret således:

Forslag til udbytte for regnskabsåret	2.000.000	500.000
Overført resultat	<u>12.314.832</u>	<u>-4.495.302</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>14.314.832</u></u>	<u><u>-3.995.302</u></u>

<u>Note</u>	<u>31/12 2021</u>	<u>31/12 2020</u>	
3	Investeringsejendomme	23.000.000	22.800.000
	MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER	23.000.000	22.800.000
	Kapitalinteresser	591.791	121.553
	FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER	591.791	121.553
	ANLÆGSAKTIVER	23.591.791	22.921.553
	Tilgodehavende fra salg og tjenesteydelser	2.068	12.257
2	Tilgodehavende selskabsskat	16.001	17.940
	Andre tilgodehavender	510.842	546.496
	Periodeafgrænsningsposter	10.013	0
	TILGODEHAVENDER	538.924	576.693
	VÆRDIPAPIRER OG KAPITALANDELE	68.967.785	60.439.091
	LIKVIDE BEHOLDNINGER	4.084.260	7.772.061
	OMSÆTNINGSAKTIVER	73.590.969	68.787.845
	AKTIVER I ALT	97.182.760	91.709.398

<u>Note</u>	<u>31/12 2021</u>	<u>31/12 2020</u>
Virksomhedskapital	15.000.000	15.000.000
Overført resultat	39.796.010	27.467.848
Forslag til udbytte for regnskabsåret	2.000.000	500.000
EGENKAPITAL	56.796.011	42.967.849
Gæld til realkreditinstitutter	9.752.640	10.111.335
Deposita	640.566	665.963
5 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE	10.393.206	10.777.298
5 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	381.000	381.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	75.671	62.582
Anden gæld	29.536.872	37.520.669
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE	29.993.543	37.964.251
GÆLDSFORPLIGTELSE	40.386.749	48.741.549
PASSIVER I ALT	97.182.760	91.709.398
7 Eventualaktiver		
6 Opgørelse af dagsværdi - Afledte finansielle instrumenter		
8 Eventualforpligtelser		
9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

	<u>Virksom-</u> <u>hedskapital</u>	<u>Overført</u> <u>resultat</u>	<u>Foreslået</u> <u>udbytte</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital pr. 1/1 2020	15.000.000	31.963.150	0	46.963.150
Udloddet udbytte	0	0	0	0
Udbytte, egne aktier	0	0	0	0
Overført via resultatdisp.	<u>0</u>	<u>-4.495.302</u>	<u>500.000</u>	<u>-3.995.302</u>
Egenkapital pr. 1/1 2021	15.000.000	27.467.848	500.000	42.967.849
Udloddet udbytte	0	0	-500.000	-500.000
Udbytte, egne aktier	0	13.330	0	13.330
Overført via resultatdisp.	<u>0</u>	<u>12.314.832</u>	<u>2.000.000</u>	<u>14.314.832</u>
Egenkapital pr. 31/12 2021	<u><u>15.000.000</u></u>	<u><u>39.796.010</u></u>	<u><u>2.000.000</u></u>	<u><u>56.796.011</u></u>

1	Personaleomkostninger	2021	2020
	Gager og lønninger	455.000	375.000
	I ALT	455.000	375.000

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

2	Selskabsskat og udskudt skat			2020
	Selskabsskat	Udskudt skat	Ifølge resultatopgørelse	2020
	Skyldig pr. 1/1 2021	-17.940	0	0
	Betalt skat	-409.386	0	0
	Regulering, tidligere år	7.326	7.326	0
	Indeholdt udbytteskat	-106.797	0	0
	Skat af årets resultat	510.796	510.796	0
	SKYLDIG PR. 31/12 2021	-16.001	0	0
	SKAT AF ÅRETS RESULTAT		518.122	0

3 Anlægs- og afskrivningsoversigt, materielle anlægsaktiver	Investerings- ejendomme	I ALT	31/12 2020
Kostpris pr. 1/1 2021	14.096.098	14.096.098	14.096.098
Tilgang i året	0	0	0
Afgang i året	0	0	0
KOSTPRIS PR. 31/12 2021	14.096.098	14.096.098	14.096.098
Opskrivninger pr. 1/1 2021	8.703.902	8.703.902	8.603.902
Årets opskrivninger	200.000	200.000	100.000
OPSKRIVNINGER PR. 31/12 2021	8.903.902	8.903.902	8.703.902
REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI PR. 31/12 2021	23.000.000	23.000.000	22.800.000

Ejendommen 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 og fuld udlejning. Værdien beregnes som den budgetterede drift divideret med det for ejendommen fastsatte afkastkrav.

Afkastprocenten er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstanc og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investerings-ejendommen.

Tomgangslejen er 0% af lejeindtægterne.

De væsentligste forudsætninger omfatter:

Ejendommen har følgende oplysninger:

Ejendomstype	Afkastkrav	Ejendom- mens værdi 31/12 2021	Ejendom- mens værdi 31/12 2020
Udlejning til beboelse	3,70%	23.000.000	22.800.000

3 Anlægs- og afskrivningsoversigt,
materielle anlægsaktiver, fortsat

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendom

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendommen vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendom i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen med følgende beløb (efter skat):

Afkastprocent	3,45%	3,70%	3,95%
Dagsværdi	24.600.000	23.000.000	21.500.000
Ændring i dagsværdi	1.600.000	0	-1.500.000
Egenkapital ved ændring	58.044.011	56.796.011	55.626.011

4 Værdipapirer og kapitalandele 31/12 2021

Børsnoterede værdipapirer er målt til dagsværdi med udgangspunkt i officielle markedskurser.

Aktier og aktiebaserede investeringsforeningsbeviser:

Resultateffekt af årets ændring i dagsværdi	7.597.495
Dagsværdi pr. 31. december 2021	41.023.585

Obligationer og obligationsbaserede investeringsforeningsbeviser:

Resultateffekt af årets ændring i dagsværdi	103.607
Dagsværdi pr. 31. december 2021	27.944.200

Urealiserede kursgevinst og kurstab er indregnet i resultatopgørelsen under hhv. andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger.

5 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>31/12 2021</u>	<u>31/12 2020</u>
<u>Gældsforpligtelser i alt:</u>		
Gæld til realkreditinstitutter	10.133.640	10.492.335
Deposita	<u>640.566</u>	<u>665.963</u>
I ALT	<u><u>10.774.206</u></u>	<u><u>11.158.298</u></u>
<u>Gæld, der forfalder inden for et år:</u>		
Gæld til realkreditinstitutter	381.000	381.000
Deposita	<u>0</u>	<u>0</u>
I ALT	<u><u>381.000</u></u>	<u><u>381.000</u></u>
<u>Gæld, der forfalder efter 5 år:</u>		
Gæld til realkreditinstitutter	7.276.140	7.634.835
Deposita	<u>0</u>	<u>0</u>
I ALT	<u><u>7.276.140</u></u>	<u><u>7.634.835</u></u>

6 Opgørelse af dagsværdi - Afledte finansielle instrumenter

Selskabet anvender afledte finansielle instrumenter til afdækning af forskellige risici. Alle kontrakter er indgået med veletablerede banker og markedsværdier er fastsat ud fra observerbare markedsdato. Årets ændringer i dagsværdi kan specificeres således:

Renteswaps:

Årets resultat effekt af ændringer i dagsværdi vedrørende afdækninger, der ikke klassificeres som sikring af pengestrømme	8.057.403
Dagsværdi pr. 31. december 2021	-29.106.373

7 Eventualaktiver

Selskabet har ikke indregnede udskudte skatteaktiver på t.kr. 6.519.

8 Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået renteswaps. Aktuell markedsværdi pr. 31. december 2021 udgør t.kr. -29.106, der er indregnet som en forpligtelse. Markedsværdi pr. 31. december 2020 udgjorde t.kr. -37.164.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 10.134, nominal t.kr. 12.887 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør t.kr. 23.000.

Værdipapirer med en balanceværdi på t.kr. 41.024 er deponeret som sikkerhed for engagement med kreditinstitut.

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.”

Knud Carsten Bernhard Lønfeldt

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-634354200817

IP: 87.60.xxx.xxx

2022-04-20 17:06:48 UTC

NEM ID 

Steffen Grimm Dyrhauge

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-097899933890

IP: 188.183.xxx.xxx

2022-04-20 18:46:09 UTC

NEM ID 

Lene Fisker Birk

Adm. direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-251055408251

IP: 77.215.xxx.xxx

2022-04-21 19:32:02 UTC

NEM ID 

Lene Fisker Birk

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-251055408251

IP: 77.215.xxx.xxx

2022-04-21 19:32:02 UTC

NEM ID 

Anette Engbjerg

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-137405557865

IP: 80.197.xxx.xxx

2022-04-22 10:43:58 UTC

NEM ID 

Özgür Atan

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:19263096-RID:1266411039264

IP: 93.165.xxx.xxx

2022-04-22 10:48:43 UTC

NEM ID 

Per Kjeldsgaard Jensen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-234778668864

IP: 176.20.xxx.xxx

2022-04-22 12:46:37 UTC

NEM ID 

Anette Engbjerg

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-137405557865

IP: 80.197.xxx.xxx

2022-04-25 09:45:32 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 1LU3G-N0SHB-EDEKG-WYZN-EIG4I-JPNL4

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>