

# **Anpartsselskabet af 1. september 1984**

**Hambros Allé 1  
2900 Hellerup**

**CVR-nr. 24 92 70 16**

**Årsrapport for 2021  
(60. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 9. juni 2022

---

David Choleva  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

|  | <b>Side</b> |
|--|-------------|
| <b>Påtegninger</b>                         |             |
| Ledelsespåtegning                          | 1           |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 2           |
| <br>                                       |             |
| <b>Ledelsesberetning</b>                   |             |
| Selskabsoplysninger                        | 5           |
| Ledelsesberetning                          | 6           |
| <br>                                       |             |
| <b>Årsregnskab</b>                         |             |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december | 7           |
| Balance 31. december                       | 8           |
| Egenkapitalopgørelse                       | 10          |
| Noter                                      | 11          |
| Anvendt regnskabspraksis                   | 17          |

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Anpartsselskabet af 1. september 1984.

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 og 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.

Hellerup, den 9. juni 2022

**Direktion**

David Choleva

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## *Til kapitalejerne i Anpartsselskabet af 1. september 1984*

### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Anpartsselskabet af 1. september 1984 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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

### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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.

### **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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Hellerup, den 9. juni 2022

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33 77 12 31

Martin Lunden  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne32209

Daniel Nielsen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne45105

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Anpartsselskabet af 1. september 1984  
Hambros Allé 1  
2900 Hellerup

CVR-nr.: 24 92 70 16

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2021

Hjemsted: Gentofte

### Direktion

David Choleva

### Revision

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Strandvejen 44  
2900 Hellerup

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på kr. 6.953.256, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på kr. 120.025.072.

Selskabet har pr. 1. marts 2021 erhvervet den resterende 50,0 %'s ejerandel i I/S Sct. Bendtsgade 10, Ringsted, der herefter er ophørt ved konfusion, interessentskabets drift, aktiver og passiver indgår herefter i selskabets årsregnskab.

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

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



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

|   | Note | 2021<br>kr.       | 2020<br>kr.       |
|---|------|-------------------|-------------------|
| <b>Nettoomsætning</b>   |      | <b>23.449.929</b> | <b>16.411.294</b> |
| Andre driftsindtægter   |      | 0                 | 201.472           |
| Andre eksterne omkostninger                                       |      | -8.736.197        | -6.816.121        |
| <b>Bruttoresultat</b>   |      | <b>14.713.732</b> | <b>9.796.645</b>  |
| Personaleomkostninger   | 1    | -7.895.032        | -4.924.148        |
| <b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>                |      | <b>6.818.700</b>  | <b>4.872.497</b>  |
| Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver |      | -407.463          | -568.026          |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme                      |      | 2.936.792         | 7.638.906         |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>                            |      | <b>9.348.029</b>  | <b>11.943.377</b> |
| Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder             | 2    | 0                 | 867.283           |
| Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder             | 3    | 0                 | 117.503           |
| Finansielle indtægter   | 4    | 500.884           | 3.038.020         |
| Finansielle omkostninger  | 5    | -868.558          | -599.714          |
| <b>Resultat før skat</b>  |      | <b>8.980.355</b>  | <b>15.366.469</b> |
| Skat af årets resultat  | 6    | -2.027.099        | -4.921.579        |
| <b>Årets resultat</b>   |      | <b>6.953.256</b>  | <b>10.444.890</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>                            |      |                   |                   |
| Foreslået udbytte   |      | 0                 | 75.000.000        |
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode        |      | 0                 | 117.503           |
| Overført resultat   |      | 6.953.256         | -64.672.613       |
|   |      | <b>6.953.256</b>  | <b>10.444.890</b> |

## Balance 31. december

|  | Note | 2021<br>kr.               | 2020<br>kr.               |
|--|------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Aktiver</b>                               |      |                           |                           |
| Investeringsejendomme                        | 7    | 227.325.000               | 218.890.000               |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar      | 8    | <u>1.073.519</u>          | <u>1.125.559</u>          |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>              |      | <b><u>228.398.519</u></b> | <b><u>220.015.559</u></b> |
| Kapitalandele i associerede virksomheder     | 9    | <u>0</u>                  | <u>2.984.438</u>          |
| <b>Finansielle anlægsaktiver</b>             |      | <b><u>0</u></b>           | <b><u>2.984.438</u></b>   |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>                   |      | <b><u>228.398.519</u></b> | <b><u>222.999.997</u></b> |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser  |      | 62.861                    | 35.725                    |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder |      | 0                         | 49.457.306                |
| Andre tilgodehavender                        |      | 5.888.552                 | 961.116                   |
| Periodeafgrænsningsposter                    |      | <u>203.187</u>            | <u>397.036</u>            |
| <b>Tilgodehavender</b>                       |      | <b><u>6.154.600</u></b>   | <b><u>50.851.183</u></b>  |
| <b>Likvide beholdninger</b>                  |      | <b><u>151.905</u></b>     | <b><u>954.655</u></b>     |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>               |      | <b><u>6.306.505</u></b>   | <b><u>51.805.838</u></b>  |
| <b>Aktiver i alt</b>                         |      | <b><u>234.705.024</u></b> | <b><u>274.805.835</u></b> |

## Balance 31. december

|  | <u>Note</u> | <u>2021</u><br>kr.        | <u>2020</u><br>kr.        |
|--|-------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Passiver</b>  |             |                           |                           |
| Virksomhedskapital   |             | 10.000.000                | 10.000.000                |
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode |             | 0                         | 1.659.438                 |
| Overført resultat  |             | 110.025.072               | 101.412.378               |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret                        |             | 0                         | 75.000.000                |
| <b>Egenkapital</b>   | 10          | <b><u>120.025.072</u></b> | <b><u>188.071.816</u></b> |
| Hensættelse til udskudt skat                               | 11          | <u>20.325.726</u>         | <u>19.503.007</u>         |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>                        |             | <b><u>20.325.726</u></b>  | <b><u>19.503.007</u></b>  |
| Gæld til realkreditinstitutter                             |             | 47.984.711                | 50.724.344                |
| Anden gæld   |             | <u>5.834.034</u>          | <u>5.693.688</u>          |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>                     | 12          | <b><u>53.818.745</u></b>  | <b><u>56.418.032</u></b>  |
| Gæld til realkreditinstitutter                             | 12          | 2.749.317                 | 2.729.993                 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder                        |             | 748.422                   | 468.261                   |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser                   |             | 878.155                   | 455.136                   |
| Gæld til tilknyttede virksomheder                          |             | 26.813.680                | 0                         |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse                      |             | 2.791.577                 | 1.773.942                 |
| Skyldigt sambeskatningsbidrag                              |             | 1.122.948                 | 156.158                   |
| Anden gæld   |             | <u>5.431.382</u>          | <u>5.229.490</u>          |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>                     |             | <b><u>40.535.481</u></b>  | <b><u>10.812.980</u></b>  |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                            |             | <b><u>94.354.226</u></b>  | <b><u>67.231.012</u></b>  |
| <b>Passiver i alt</b>                                      |             | <b><u>234.705.024</u></b> | <b><u>274.805.835</u></b> |

## Egenkapitalopgørelse

|   | Virk-<br>somheds-<br>kapital | Reserve for<br>nettoopskriv-<br>ning efter<br>den indre<br>værdis meto-<br>de | Overført<br>resultat | Foreslået ud-<br>bytte for<br>regnskabs-<br>året | I alt              |
|---|------------------------------|---|----------------------|--|--------------------|
| Egenkapital 1. januar 2021  | 10.000.000                   | 1.659.438   | 101.412.378          | 75.000.000                                       | 188.071.816        |
| Nettoeffekt som følge af fusion og virksomhedskøb efter sammenlægningsmetoden | 0                            | -1.659.438  | 1.659.438            | 0  | 0                  |
| Korrigeret egenkapital 1. januar 2021   | 10.000.000                   | 0   | 103.071.816          | 75.000.000                                       | 188.071.816        |
| Betalt ordinært udbytte   | 0                            | 0   | 0                    | -75.000.000                                      | -75.000.000        |
| Årets resultat  | 0                            | 0   | 6.953.256            | 0  | 6.953.256          |
| <b>Egenkapital 31. december 2021</b>  | <b>10.000.000</b>            | <b>0</b>  | <b>110.025.072</b>   | <b>0</b>   | <b>120.025.072</b> |

## Noter

|                                       | <u>2021</u><br>kr.      | <u>2020</u><br>kr.      |
|---------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| <b>1 Personaleomkostninger</b>        |                         |                         |
| Lønninger                             | 7.650.693               | 4.795.202               |
| Pensioner                             | 214.550                 | 100.998                 |
| Andre omkostninger til social sikring | 29.789                  | 27.948                  |
|                                       | <u><b>7.895.032</b></u> | <u><b>4.924.148</b></u> |

|  |          |          |
|--|----------|----------|
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere | <u>5</u> | <u>6</u> |
|--|----------|----------|

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

|  | <u>2021</u><br>kr. | <u>2020</u><br>kr.    |
|--|--------------------|-----------------------|
| <b>2 Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b> |                    |                       |
| Andel af overskud i tilknyttede virksomheder                   | <u>0</u>           | <u>867.283</u>        |
|  | <u><b>0</b></u>    | <u><b>867.283</b></u> |

|  | <u>2021</u><br>kr. | <u>2020</u><br>kr.    |
|--|--------------------|-----------------------|
| <b>3 Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder</b> |                    |                       |
| Andel af overskud i associerede virksomheder                   | <u>0</u>           | <u>117.503</u>        |
|  | <u><b>0</b></u>    | <u><b>117.503</b></u> |

## Noter

|   | <u>2021</u><br>kr.      | <u>2020</u><br>kr.      |
|---|-------------------------|-------------------------|
| <b>4 Finansielle indtægter</b>  |                         |                         |
| Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver | 0                       | 2.598.781               |
| Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder   | 498.357                 | 429.247                 |
| Andre finansielle indtægter   | 2.527                   | 9.992                   |
|   | <u><b>500.884</b></u>   | <u><b>3.038.020</b></u> |
|   |                         |                         |
|   | <u>2021</u><br>kr.      | <u>2020</u><br>kr.      |
| <b>5 Finansielle omkostninger</b>   |                         |                         |
| Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder                                       | 254.920                 | 39.890                  |
| Andre finansielle omkostninger  | 613.638                 | 559.824                 |
|   | <u><b>868.558</b></u>   | <u><b>599.714</b></u>   |
|   |                         |                         |
|   | <u>2021</u><br>kr.      | <u>2020</u><br>kr.      |
| <b>6 Skat af årets resultat</b>   |                         |                         |
| Årets aktuelle skat   | 1.122.948               | 156.158                 |
| Årets udskudte skat   | 822.719                 | 4.765.421               |
| Regulering af skat vedrørende tidligere år  | 81.432                  | 0                       |
|   | <u><b>2.027.099</b></u> | <u><b>4.921.579</b></u> |

## Noter

### 7 Aktiver der måles til dagsværdi

|  | <u>Investerings-<br/>ejendomme</u> |
|--|------------------------------------|
| Kostpris 1. januar 2021                        | 142.719.043                        |
| Nettoeffekt ved konfusion                      | 1.310.917                          |
| Tilgang i årets løb                            | <u>548.208</u>                     |
| Kostpris 31. december 2021                     | <u>144.578.168</u>                 |
| <br>   |                                    |
| Værdireguleringer 1. januar 2021               | 76.170.957                         |
| Nettoeffekt ved konfusion                      | 3.639.083                          |
| Årets værdireguleringer                        | <u>2.936.792</u>                   |
| Værdireguleringer 31. december 2021            | <u>82.746.832</u>                  |
| <br>   |                                    |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b> | <b><u><u>227.325.000</u></u></b>   |

#### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Dagsværdien for investeringsejendomme er for hver enkelt ejendom opgjort ved anvendelse af en afkastbaseret model, hvor der tages udgangspunkt i ejendommens driftsbudget og pengestrømme for det kommende år. Pengestrømmene fra den enkelte ejendom danner sammen med individuelt fastsatte afkastkrav basis for værdiansættelsen tillige med hensyntagen til tomgang og forventede investeringer mv. De anvendte afkastkrav er pr. 31. december 2021 fastsat til 2,5 % - 8,0 %.

## Noter

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

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2021 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 2,5 % - 8,0 %. Det kan gennemsnitligt opgøres til 5,9 %.

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

| Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav | -0,5%<br>kr. | Basis<br>kr. | 0,5 %<br>kr. |
|---------------------------------------|--------------|--------------|--------------|
| Afkastprocent                         | 5,4          | 5,9          | 6,4          |
| Dagsværdi                             | 250.865.000  | 227.325.000  | 208.254.000  |
| Ændring i dagsværdi                   | 23.540.000   | 0            | -19.071.000  |

### 8 Materielle anlægsaktiver

|   | Andre anlæg,<br>driftsmateriel<br>og inventar |
|---|---|
| Kostpris 1. januar 2021                           | 4.562.970                                     |
| Tilgang i årets løb                               | 355.424                                       |
| Kostpris 31. december 2021                        | 4.918.394                                     |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2021              | 3.437.412                                     |
| Årets afskrivninger                               | 407.463                                       |
| Af- og nedskrivninger 31. december 2021           | 3.844.875                                     |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>    | <b>1.073.519</b>                              |
| Regnskabsmæssig værdi af aktiver der er leaset ud | 148.337                                       |



## Noter

|   | <u>2021</u>       | <u>2020</u>             |
|---|-------------------|-------------------------|
|   | kr.               | kr.                     |
| <b>9 Kapitalandele i associerede virksomheder</b> |                   |                         |
| Kostpris 1. januar 2021                           | 1.325.000         | 1.325.000               |
| Afgang i årets løb                                | <u>-1.325.000</u> | <u>0</u>                |
| Kostpris 31. december 2021                        | <u>0</u>          | <u>1.325.000</u>        |
| <br>  |                   |                         |
| Værdireguleringer 1. januar 2021                  | 1.659.438         | 1.541.935               |
| Årets afgang                                      | -1.659.438        | 0                       |
| Årets resultat                                    | <u>0</u>          | <u>117.503</u>          |
| Værdireguleringer 31. december 2021               | <u>0</u>          | <u>1.659.438</u>        |
| <br>  |                   |                         |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>    | <b><u>0</u></b>   | <b><u>2.984.438</u></b> |

## 10 Egenkapital

Virksomhedskapitalen består af 20.000 anparter à nominelt kr. 500. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

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

## Noter

|   | 2021                     | 2020                     |
|---|--------------------------|--------------------------|
|   | kr.                      | kr.                      |
| <b>11 Hensættelse til udskudt skat</b>                |                          |                          |
| Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2021           | 19.503.007               | 14.737.586               |
| Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen           | 822.719                  | 4.765.421                |
| <b>Hensættelse til udskudt skat 31. december 2021</b> | <b><u>20.325.726</u></b> | <b><u>19.503.007</u></b> |
| <br>  |                          |                          |
| <b>Hensættelse til udskudt skat vedrører:</b>         |                          |                          |
| Materielle anlægsaktiver                              | 20.970.863               | 19.525.203               |
| Finansielle anlægsaktiver                             | 0                        | 420.856                  |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelse            | -28.600                  | -17.600                  |
| Låneomkostninger                                      | -537                     | -412                     |
| Anden gæld  | -616.000                 | -425.040                 |
|   | <b><u>20.325.726</u></b> | <b><u>19.503.007</u></b> |
| <br>  |                          |                          |
| <b>12 Langfristede gældsforpligtelser</b>             |                          |                          |
|   | 2021                     | 2020                     |
|   | kr.                      | kr.                      |
| <b>Gæld til realkreditinstitutter</b>                 |                          |                          |
| Efter 5 år  | 36.958.156               | 39.780.969               |
| Mellem 1 og 5 år                                      | 11.026.555               | 10.943.375               |
| Langfristet del                                       | 47.984.711               | 50.724.344               |
| Inden for et år                                       | 2.749.317                | 2.729.993                |
|   | <b><u>50.734.028</u></b> | <b><u>53.454.337</u></b> |
| <br>  |                          |                          |
| <b>Anden gæld</b>                                     |                          |                          |
| Efter 5 år  | 5.834.034                | 5.693.688                |
| Langfristet del                                       | 5.834.034                | 5.693.688                |
| Øvrig kortfristet anden gæld                          | 5.431.382                | 5.229.490                |
| Kortfristet del                                       | 5.431.382                | 5.229.490                |
|   | <b><u>11.265.416</u></b> | <b><u>10.923.178</u></b> |

## Noter

### 13 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet MC-Group ApS (Administrationselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat, kildeskat på udbytter, renter og royalties.

### 14 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 50.734, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2021 udgør t.kr. 203.800.

### 15 Nærtstående parter og ejerforhold

#### Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet MC-Group ApS, Gentofte.

### 16 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Anpartsselskabet af 1. september 1984 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.

## Noter

### 16 Anvendt regnskabspraksis

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

#### Nettoomsætning

Indtægter ved udlejning fast ejendom og administration m.m. indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan måles pålideligt og forventes modtaget..

#### 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 ejendommenes drift, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer 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.

## Noter

### 16 Anvendt regnskabspraksis

#### 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 mv.

#### Resultat af kapitalandele i tilknyttede og associerede associerede virksomheder

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

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

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 | Restværdi |
|---|----------|-----------|
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 3-10 år  | 0 %       |

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

## Noter

### 16 Anvendt regnskabspraksis

#### *Investeringsjendomme*

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

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

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

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

#### **Periodeafgrænsningsposter**

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

#### **Selskabsskat og udskudt skat**

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

#### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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

#### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

# 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.”

## David Choleva

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-231428357420

IP: 188.120.xxx.xxx

2022-06-09 19:04:36 UTC

NEM ID 

## Martin Lunden

Statsautoriseret revisor

På vegne af: PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret...

Serienummer: CVR:33771231-RID:77203914

IP: 83.136.xxx.xxx

2022-06-09 22:49:16 UTC

NEM ID 

## Daniel Nielsen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: PricewaterhouseCoopers

Serienummer: CVR:33771231-RID:87688479

IP: 83.136.xxx.xxx

2022-06-10 05:59:25 UTC

NEM ID 

## David Choleva

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-231428357420

IP: 31.3.xxx.xxx

2022-06-14 07:16:54 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: OHY0V-J3PGB-EJW46-J8NUX-UD7NX-PM3DJ

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>