

# **Grønnely A/S**

**Vesterbrogade 2D, st.  
1620 København V**

**CVR-nr. 26 04 67 42**

**Årsrapport for perioden  
1. januar til 31. december 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 29. juni 2022

---

Thomas Monberg  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	14
Balance 31. december	15
Egenkapitalopgørelse	17
Noter	18

## Ledelsespåtegning

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

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Det bemærkes, at underskrivende direktør og bestyrelse er tiltrådt 17. maj 2022 og ikke tidligere har haft ledelsesopgaver i selskabet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 29. juni 2022

### Direktion

Christian Stig Møller  
adm. direktør

### Bestyrelse

Thomas Monberg  
formand

Kristian Eigil Blak

Finn Jensen

Søren Kristiansen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

*Til ledelsen i Grønnely A/S*

## Revisionspåtegning på årsregnskabet

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Grønnely 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 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.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 29. juni 2022

Revisionsfirmaet Edelbo & Lund-Larsen  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 32 72 49

Stig Holm Mogensfeldt  
statsaut. revisor  
MNE-nr. mne30329

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Grønnely A/S  
Vesterbrogade 2D, st.  
1620 København V

CVR-nr.: 26 04 67 42

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2021

Hjemsted: København

### Bestyrelse

Thomas Monberg, formand  
Kristian Eigil Blak  
Finn Jensen  
Søren Kristiansen

### Direktion

Christian Stig Møller, adm. direktør

### Revision

Revisionsfirmaet Edelbo & Lund-Larsen  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Frederiksholms Kanal 2  
1220 København K

### Pengeinstitut

Danske Bank  
Vesterbrogade 9  
1780 København V

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at skabe hjem til borgere i Danmark med forskellig alder, familiesituation og økonomisk baggrund fordelt ud over alle egne af landet ved at købe-, sælge-, renovere-, udvikle-, administrere- og udleje ejendomme af enhver slags, samt udøve aktiviteter i henhold til bestyrelsens beslutninger. Selskabet ønsker at sikre den værdi, der er i eksisterende ejendomme, hvis oprindelige formål er udtjent, så disse kan omdannes med værdi for den enkelte, for samfundet og for selskabet selv – gerne med et bæredygtighedsperspektiv; da det oftest er både klima- og miljømæssigt bedre at genanvende eksisterende bygninger frem for at bygge nyt.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på kr. 73.521.586, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på kr. 116.750.972.

### *Finansiering*

Selskabets kapitalejere har endvidere afgivet støtteerklæring overfor selskabet vedrørende det kommende års ordinære drift. På baggrund heraf er regnskabet aflagt med fortsat drift for øje.

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

Kapitalejerne i Grønnely A/S har pr. 17. maj 2022 valgt ny administrerende direktør og bestyrelse, som har behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2021 i samarbejde med selskabets nyvalgte revisor, der er tiltrådt d. 29. april 2022. Selskabets ledelse har fået til ansvar at professionalisere selskabet. Ledelsen har i den forbindelse iværksat en række tiltag til styrkelse af procedurer, forretningsgange og interne kontroller. Det har blandt andet givet anledning til, at der er afdækket en række fejl i både byggerier og i den løbende administration. Disse fejl har ledelsen i sit arbejde efter ejernes ønske fuld fokus på systematisk at rette op på. Derved sikres en endnu stærkere fremtidig drift samt øget værdi for både lejere, samfund og selskabet selv.

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

### Oplysning om egne kapitalandele

#### *Information om egne kapitalandele erhvervet i regnskabsåret*

Antal egne kapitalandele, der er erhvervet i regnskabsåret: 50.000 aktier

Pålydende værdi af egne kapitalandele, der er erhvervet i regnskabsåret: kr. 50.000



## Ledelsesberetning

Bogført pariværdi af egne kapitalandele, der er erhvervet i regnskabsåret: kr. 50.000

Procentdel af den registrerede kapital mv. af de egne kapitalandele, der er erhvervet i regnskabsåret: 10,0 %

Den samlede købesum for egne kapitalandele, der er erhvervet i regnskabsåret: kr. 15.000.000

Forklaring af årsag til erhvervelse af egne kapitalandele: Aktierne er erhvervet som led i virksomhedens strategi.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Grønnely A/S for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2021 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpe-materialer og andre eksterne omkostninger.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Nettoomsætning**

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i omsætningen.

### **Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer**

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

### **Andre eksterne omkostninger**

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

### **Ejendomsomkostninger**

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

### **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 immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

## 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, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

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

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

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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

Produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

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

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

	<b>Brugstid</b>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

### ***Ejendom***

#### ***Investerings ejendomme***

Investerings ejendomme 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.

Investerings ejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Kostprisen for egne opførte investerings ejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

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

#### **Værdiforringelse af anlægsaktiver**

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

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

#### **Periodeafgrænsningsposter**

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

### **Egenkapital**

#### **Egne kapitalandele**

Kostprisen for egne aktier fragår på anskaffelsestidspunktet direkte i egenkapitalen under overført resultat. Vederlag, modtaget ved afhændelse af egne aktier, samt udbytte heraf indregnes ligeledes direkte i egenkapitale.

#### **Udbytte**

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

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

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

#### **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.

## Anvendt regnskabspraksis

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.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>14.691.116</b>	<b>1.348.739</b>
Personaleomkostninger	1	<u>-18.970.278</u>	<u>-291.675</u>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>-4.279.162</b>	<b>1.057.064</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-110.856</u>	<u>-12.721</u>
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>-4.390.018</b>	<b>1.044.343</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		104.035.101	58.495.895
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		-40.000	0
Finansielle omkostninger		<u>-5.291.388</u>	<u>-885.223</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>94.313.695</b>	<b>58.655.015</b>
Skat af årets resultat	3	<u>-20.792.109</u>	<u>-13.180.543</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>73.521.586</u></b>	<b><u>45.474.472</u></b>
 <b>Resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>73.521.586</u>	<u>45.474.472</u>
		<b><u>73.521.586</u></b>	<b><u>45.474.472</u></b>



## Balance 31. december

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsjendomme	4	384.881.972	133.000.000
Forudbetaling for materielle anlægsaktiver	5	600.000	19.050.684
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	427.684	74.399
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>385.909.656</b>	<b>152.125.083</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	0
Deposita		40.586	157.289
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>40.586</b>	<b>157.289</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>385.950.242</b>	<b>152.282.372</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		486.932	46.294
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		87.500	0
Tilgodehavender hos kapitalinteresser		0	3.750
Andre tilgodehavender		500.043	0
Periodeafgrænsningsposter		196.667	56.845
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.271.142</b>	<b>106.889</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>0</b>	<b>11.036</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>1.271.142</b>	<b>117.925</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>387.221.384</b>	<b>152.400.297</b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført resultat		<u>116.250.972</u>	<u>57.729.386</u>
<b>Egenkapital</b>	<b>6</b>	<b><u>116.750.972</u></b>	<b><u>58.229.386</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		37.556.605	16.764.496
Andre hensættelser		<u>5.000.000</u>	<u>0</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>42.556.605</u></b>	<b><u>16.764.496</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		196.169.202	43.776.436
Deposita		<u>5.406.989</u>	<u>2.610.509</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>7</b>	<b><u>201.576.191</u></b>	<b><u>46.386.945</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	11.679.325	4.764.564
Banker		3.339.883	2.044.716
Kreditinstitutter		0	13.504.400
Modtagne forudbetalinger fra kunder		303.374	65.200
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.349.859	6.558.564
Gæld til associerede virksomheder		1.087	2.649.701
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		0	223.371
Selskabsskat		26.444	26.444
Anden gæld		<u>9.637.644</u>	<u>1.182.510</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>26.337.616</u></b>	<b><u>31.019.470</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>227.913.807</u></b>	<b><u>77.406.415</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>387.221.384</u></b>	<b><u>152.400.297</u></b>

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2021	500.000	57.729.386	58.229.386
Køb af egne kapitalandele	0	-15.000.000	-15.000.000
Årets resultat	0	73.521.586	73.521.586
<b>Egenkapital 31. december 2021</b>	<b><u>500.000</u></b>	<b><u>116.250.972</u></b>	<b><u>116.750.972</u></b>

## Noter

	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Lønninger	18.611.030	224.811
Andre omkostninger til social sikring	<u>359.248</u>	<u>66.864</u>
	<b><u>18.970.278</u></b>	<b><u>291.675</u></b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>70</u>	<u>1</u>
<b>2 Oplysning om dagsværdi</b>		<u>2021</u> kr.
<b>Investeringsejendomme</b>		
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen		<u>104.035.101</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo		<u>384.881.972</u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	0	26.444
Årets udskudte skat	<u>20.792.109</u>	<u>13.154.099</u>
	<b><u>20.792.109</u></b>	<b><u>13.180.543</u></b>
<b>4 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		<u>Investerings-</u> <u>ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2021		58.769.529
Tilgang i årets løb		<u>147.846.871</u>
Kostpris 31. december 2021		<u>206.616.400</u>

## Noter

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

	Investerings- ejendomme
Værdireguleringer 1. januar 2021	74.230.471
Årets værdireguleringer	<u>104.035.101</u>
Værdireguleringer 31. december 2021	<u>178.265.572</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<b><u><u>384.881.972</u></u></b>

### Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Ved værdiansættelse af ejendommene er der taget udgangspunkt i eksterne valuarvurderinger af de enkelte ejendomme.

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2021 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 5,0 % - 7,5 %.

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% kr.	Basis kr.	0,5 % kr.
Afkastprocent	<u>-0,5</u>	<u>0,0</u>	<u>0,5</u>
Dagsværdi	<u>420.600.000</u>	<u>385.481.970</u>	<u>356.000.000</u>
Ændring i dagsværdi	<u>35.118.030</u>	<u>0</u>	<u>-29.481.970</u>

## Noter

### 5 Materielle anlægsaktiver

	Forudbetaling for materielle anlægsaktiver	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2021	19.050.684	97.350
Tilgang i årets løb	0	464.140
Afgang i årets løb	-18.450.684	0
Kostpris 31. december 2021	<u>600.000</u>	<u>561.490</u>
Opskrivninger 1. januar 2021	<u>0</u>	<u>0</u>
Opskrivninger 31. december 2021	<u>0</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021	0	22.950
Årets afskrivninger	<u>0</u>	<u>110.856</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2021	<u>0</u>	<u>133.806</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<b><u>600.000</u></b>	<b><u>427.684</u></b>

### 6 Egenkapital

Den 30. juni 2021 erhvervede virksomheden 50.000 af sine egne aktier, svarende til 10%. Den samlede betaling for anparterne udgjorde TDKK 15.000, som er trukket fra overført resultat under egenkapitalen. Disse aktier er ikke annulleret og besiddes derfor som egne aktier. Selskabet kan således sælge disse aktier på et senere tidspunkt. Aktierne er erhvervet som led i virksomhedens strategi.

## Noter

### 7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2021	Gæld 31. december 2021	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	48.541.000	207.848.527	11.679.325	150.652.896
Deposita	2.610.509	5.406.989	0	0
	<u>51.151.509</u>	<u>213.255.516</u>	<u>11.679.325</u>	<u>150.652.896</u>

### 8 Kapitalberedskab

Selskabets kapitalejere har endvidere afgivet støtteerklæring overfor selskabet vedrørende det kommende års ordinære drift. På baggrund heraf er regnskabet aflagt med fortsat drift for øje.

### 9 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Kristian Blak Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter begrænset og subsidiært med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2021 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2021 eller senere.

Der er udbyttebegrænsning til kapitalejere, indtil gæld til realkreditinstitutter er indfriet med mindre udbytte er godkendt af realkreditinstitut.

#### **Andre eventualforpligtelser, der ikke er indregnet i balancen**

Selskabet har indgået leasingforpligtelser på statusdagen for i alt t.kr. 2.439, der forfalder inden for 5 år heraf forfalder t.kr. 682 indenfor 12 måneder.

Selskabet har indgået købsaftaler på ejendomme for i alt t.kr. 5.400 der forfalder i 2023.

### 10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 207.848, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør t.kr. 381.580.

# PENNEO

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

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

## Christian Stig Møller

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-569216114884

IP: 80.197.xxx.xxx

2022-07-04 13:19:13 UTC

NEM ID 

## Kristian Eigil Blak

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-526439000768

IP: 213.237.xxx.xxx

2022-07-04 14:05:23 UTC

NEM ID 

## Thomas Monberg

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-559964731825

IP: 83.94.xxx.xxx

2022-07-04 14:22:16 UTC

NEM ID 

## Søren Kristiansen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-856156818471

IP: 87.56.xxx.xxx

2022-07-04 14:26:51 UTC

NEM ID 

## Finn Jensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-160613049568

IP: 87.59.xxx.xxx

2022-07-04 16:15:46 UTC

NEM ID 

## Stig Holm Mogensfeldt

Statsautoriseret revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-667019833285

IP: 83.92.xxx.xxx

2022-07-04 20:35:03 UTC

NEM ID 

## Thomas Monberg

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-559964731825

IP: 83.94.xxx.xxx

2022-07-05 05:26:57 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: D820D-DZ0EQ-PV51A-0HTZ4-2V6B6-AM063

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 tidsstempelt 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>