

**Statsautoriseret revisor**  
Salina Sørensen

**Registrerede revisorer**  
Lennart Gutfelt  
Lisa Kolbye  
Gitte Vang

## Hvalsø Ejendomme A/S

A. P. Møllers Alle 55

2791 Dragør

CVR-nr. 26552869

## Årsrapport for 2021

Hvalsø Ejendomme A/S

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 29. marts 2022



Frederik Hvalsø  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning .....	3
Den uafhængige revisors erklæringer om udvidet gennemgang.....	4
Virksomhedsoplysninger .....	6
Ledelsesberetning.....	7
Anvendt regnskabspraksis .....	8
Resultatopgørelse.....	12
Balance .....	13
Noter.....	15

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 for Hvalsø Ejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

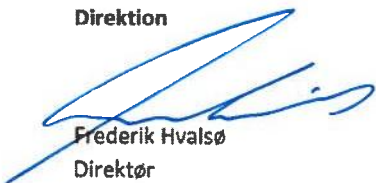
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

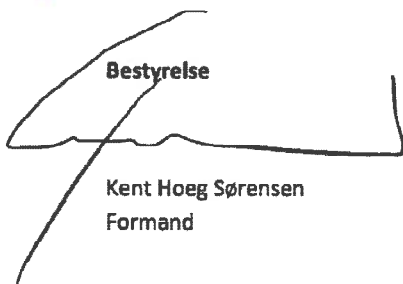
Dragør, den 29. marts 2022

### Direktion

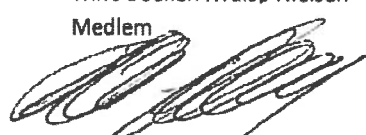


Frederik Hvalsø  
Direktør


### Bestyrelse



Kent Hoeg Sørensen  
Formand



Trine Beeken Hvalsø Nielsen  
Medlem



Frederik Hvalsø  
Medlem



Mette Beeken Hvalsø Nielsen  
Medlem

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### Til kapitalejerne i Hvalsø Ejendomme A/S

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Hvalsø Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det 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 2021 - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

#### 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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang


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.

Kastrup, den 29. marts 2022

**Revisionsfirmaet Gutfelt A/S**

CVR-nr. 13254192



Gitte Vang  
Registreret revisor  
mne34268

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Hvalsø Ejendomme A/S A. P. Møllers Alle 55 2791 Dragør
CVR-nr.	26552869
Stiftelsesdato	28. februar 2002
Regnskabsår	1. januar 2021 - 31. december 2021
<b>Bestyrelse</b>	Kent Hoeg Sørensen Trine Beeken Hvalsø Nielsen Frederik Hvalsø Mette Beeken Hvalsø Nielsen
<b>Direktion</b>	Frederik Hvalsø, Direktør
<b>Moderselskab</b>	Hvalsø Invest ApS
<b>Tilknyttede virksomheder</b>	Hvalsø Kalvebod ApS
<b>Revisor</b>	Revisionsfirmaet Gutfelt A/S Tømmerupvej 75 2770 Kastrup
CVR-nr.	13254192

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i køb, salg og udlejning af ejendomme.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 udviser et resultat på kr. 22.498.467, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en balancesum på kr. 173.419.454, og en egenkapital på kr. 68.038.167.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for Hvalsø Ejendomme A/S for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Virksomheden aflægger årsrapport efter regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Ændring i regnskabsmæssige skøn

Investeringsjendomme måles til dagsværdi på baggrund af en afkastbaseret model. Det er ledelsens vurdering at afkastkravet for pågældende beliggenhed er faldende. Som konsekvens af ændringen i afkastkravet, er den skønnede værdi af ejendommene ændret i overensstemmelse hermed. Den beløbsmæssig effekt af ændringen er indregnet i resultatopgørelsen under "Dagsværdiregulering af investeringsaktiver". Havde selskabet anvendt samme forudsætninger og herunder afkastkrav i år som sidste år, havde den bogførte værdi udgjort følgende:

Ejendommen A.P. Møllers Allé 9, afkastkrav 7%, tkr. 69.387

Ejendommen A.P. Møllers Allé 55, afkastkrav 6,5%, tkr. 63.284

Samlet værdi af selskabets investeringsejendomme før ændring i regnskabsmæssige skøn, tkr. 132.671. Ændring i regnskabspraksis betyder således en merindtæg i resultatopgørelsen på tkr. 20.741. Der henvises til note 5 for yderligere oplysning om anvendte parametre i dagværdiberegningen.

Sammenligningstallene er ikke tilpasset.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### Generelt

#### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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 amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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



## Anvendt regnskabspraksis

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver.

#### Eksterne omkostninger

##### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv. Selskabet har valgt IAS 17 som fortolkningsbidrag for klassifikation og indregning af leasingkontrakter. Den samlede forpligtelse vedørende operationelle leasingkontrakter oplyses under eventualforpligtelser.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Andre personaleomkostninger indregnes under andre eksterne omkostninger.

#### Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-10 år	0%

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

#### Andre driftsomkostninger

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

#### Dagsværdiregulering af investeringsaktiver

Reguleringer af investeringsaktiver målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

## 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 samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger. Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme er indregnet til dagsværdi, hvor stigning eller fald i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på ejendommene. Dagsværdien er opgjort som et afkastkrav på mellem 4,5 og 6,2 %, afhængig af beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv. Afkast omgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejers soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand. Gælden i ejendommene indregnes til amortiseret kostpris.

### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles til kostpris. I kostprisen indgår købsvederlaget opgjort til dagsværdi med tillæg af direkte købsomkostninger. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger nettorealisationsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

### Varebeholdninger

Handelsvarer måles til kostpris, hvilket omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## Anvendt regnskabspraksis

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

### Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

### Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### Hensatte forpligtelser

#### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

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.

#### Aktuelle skatteforpligtelser

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

#### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

#### Anden gæld

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

#### Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

#### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

## Resultatopgørelse

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>4.119.785</b>	<b>3.541.195</b>
Personaleomkostninger	1	-3.404.601	-1.829.436
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-181.821	-111.245
Andre driftsomkostninger		0	-78.727
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver	2	29.077.413	4.285.029
<b>Driftsresultat</b>		<b>29.610.776</b>	<b>5.806.816</b>
Andre finansielle indtægter	3	0	2.614
Finansielle omkostninger	4	-750.295	-629.278
<b>Resultat før skat</b>		<b>28.860.481</b>	<b>5.180.152</b>
Skat af årets resultat		-6.362.014	-1.143.722
<b>Årets resultat</b>		<b>22.498.467</b>	<b>4.036.430</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ekstraordinært udbytte indregnet under egenkapitalen		0	3.000.000
Overført resultat		22.498.467	1.036.430
<b>Resultatdisponering</b>		<b>22.498.467</b>	<b>4.036.430</b>

## Balance 31. december 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Aktiver</b>			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		1.185.945	1.300.904
Investerings ejendomme	5	159.000.000	124.333.993
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>160.185.945</b>	<b>125.634.897</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		40.000	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		6.546.659	0
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>6.586.659</b>	<b>0</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>166.772.604</b>	<b>125.634.897</b>
Fremstillede varer og handelsvarer		350.000	140.000
<b>Varebeholdninger</b>		<b>350.000</b>	<b>140.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		112.329	92.291
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		68.809	0
Andre tilgodehavender		45.217	826.028
Periodeafgrænsningsposter		108.048	45.488
<b>Tilgodehavender</b>		<b>334.403</b>	<b>963.807</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>5.962.447</b>	<b>11.418</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>6.646.850</b>	<b>1.115.225</b>
<b>Aktiver</b>		<b>173.419.454</b>	<b>126.750.122</b>

## Balance 31. december 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført resultat		67.538.167	45.039.700
Udbytte for regnskabsåret		0	3.000.000
<b>Egenkapital</b>		<b>68.038.167</b>	<b>48.539.700</b>
Hensættelser til udskudt skat		12.737.829	6.375.815
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>12.737.829</b>	<b>6.375.815</b>
Gæld til kreditinstitutter		68.352.227	47.155.036
Anden gæld		983.826	1.160.908
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>69.336.053</b>	<b>48.315.944</b>
Gæld til kreditinstitutter		3.413.353	4.850.563
Leverandører af varer og tjenesteydelser		619.090	749.832
Anden gæld		19.050.325	17.308.793
Periodeafgrænsningsposter		224.637	609.475
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>23.307.405</b>	<b>23.518.663</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>92.643.458</b>	<b>71.834.607</b>
<b>Passiver</b>		<b>173.419.454</b>	<b>126.750.122</b>
Eventualforpligtelser	7		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	8		

## Noter

	2021	2020
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	3.378.330	1.808.783
Andre omkostninger til social sikring	26.271	20.653
	<u>3.404.601</u>	<u>1.829.436</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede	<u>3</u>	<u>3</u>

**2. Særlige poster**

Som omtalt i anvendt regnskabspraksis er årets resultat påvirket positivt grundet ændring af regnskabsmæssige skøn og vurdering afkastningsgrad af selskabets investeringsejendomme. Fra 2021 anvendes et afkastkrav på 5,9% og 4,5% ved værdiansættelse af investeringsejendommen, mod henholdsvis 7% og 6,5% sidste år. Ændringen i regnskabsmæssige skøn er indregnet direkte i resultatopgørelsen under regnskabsposten "Dagsværdiregulering af investeringsaktiver".

**3. Andre finansielle indtægter**

Andre finansielle indtægter	0	2.614
	<u>0</u>	<u>2.614</u>

**4. Finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger	750.295	629.278
	<u>750.295</u>	<u>629.278</u>

**5. Dagsværdireguleringer**

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendomme.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet indtjeningspotentialer på samlet t.DKK 8.209 og et afkastkrav på mellem 4,5% og 5,9%. Afkastkravene er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstande og udlejningsgrader, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendomme i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendomme i de nuværende vedligeholdelsesstande.

Der er i dagsværdien foretaget fradrag for tab af lejeindtægter for ikke udlejede arealer. Der har været anvendt ekstern og uafhængig vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommene.

	Kostpris	Dagsværdi ultimo	Årets urealiserede værdiregulering, resultat
DKK 1.000			
Ejendomme A.P. Møllers Allé 9, afkast 5,9%	46.422	77.000	8.321
Ejendommen A.P. Møllers Allé 55, afkast 4,5%	60.289	82.000	20.756
	<u>106.711</u>	<u>159.000</u>	<u>29.077</u>

## Noter

	2021	2020	
<b>6. Langfristede gældsforpligtelser</b>			
	<b>Forfald efter 1 år</b>	<b>Forfald indenfor 1 år</b>	<b>Forfald efter 5 år</b>
Gæld til kreditinstitutter	68.352.227	3.413.353	53.593.593
Anden gæld	983.826	0	0
	<b>69.336.053</b>	<b>3.413.353</b>	<b>53.593.593</b>

**7. Eventualforpligtelser**

Selskabet er sambeskattet med Hvalsø Invest ApS og Hvalsø Kalvebod ApS og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen. Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Hvalsø Invest ApS, der er administrationselskab i sambeskatningen.

**8. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Selskabet har overfor grundejerforening stillet sikkerhed i form af ejerpantebreve på i alt kr. 300.000. Herudover er der tinglyst realkreditpantebreve på 77.389.000 kr. Den bogførte værdi af de pantsatte ejendomme udgør 159.000.000 kr. pr. 31. december 2021.