

ROESGAARD

NÅR OVERBLIK SKABER VÆRDI

Metro Invest A/S

Jespersvej 11
8700 Horsens

CVR-nr. 26 67 29 29

Årsrapport for 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling den 29/06 2022

Per Christian Hansen
Dirigent

Når overblik
samler brikkerne
– og skaber værdi

REVISION RÅDGIVNING JURA
REVISION RÅDGIVNING JURA
REVISION RÅDGIVNING JURA

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Hoved- og nøgletal	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2021	12
Balance pr. 31. december 2021	13
Egenkapitalopgørelse	15
Noter	16

Selskabsoplysninger

Selskabet

Metro Invest A/S
Jespersvej 11
8700 Horsens

CVR-nr.: 26 67 29 29
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2021
Stiftet: 1. juli 2002
Regnskabsår: 19. regnskabsår
Hjemsted: Horsens

Bestyrelse

Janni Jahn Hansen, formand
Per Christian Hansen
Karl Alfred Hansen

Direktion

Per Christian Hansen, direktør

Revision

Roesgaard
Godkendt Revisionspartnerselskab
Sønderbrogade 16
8700 Horsens

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Metro Invest 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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 18. maj 2022

Direktion

Per Christian Hansen
direktør

Bestyrelse

Janni Jahn Hansen
formand

Per Christian Hansen

Karl Alfred Hansen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Metro Invest A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Metro Invest 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.

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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Horsens, den 18. maj 2022

Roesgaard

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 37 54 31 28

Poul Erik Nielsen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne18618

Hoved- og nøgletal

Set over en 5-årig periode kan selskabets udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

	2021	2020	2019	2018	2017
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Hovedtal					
Resultat					
Bruttotab	363	277	(351)	(265)	(319)
Resultat før finansielle poster	363	277	(351)	(265)	(319)
Resultat af finansielle poster	(253)	(196)	(136)	(5)	101
Årets resultat	81	56	(380)	(211)	(170)
Balance					
Balancesum	27.260	20.098	17.709	11.223	2.054
Egenkapital	10.656	10.575	10.518	10.898	1.109
Nøgletal					
Afkastningsgrad	1,5 %	1,5 %	(2,4)%	(4,0)%	(9,9)%
Soliditetsgrad	39,1 %	52,6 %	59,4 %	97,1 %	54,0 %

Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Finansforeningens anbefalinger og vejledning. Der henvises til definitioner i afsnittet for anvendt regnskabspraksis.

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive handel, udlejning og rådgivning samt stutteri og hold af væddeløbsheste.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på kr. 80.856, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på kr. 10.655.500.

Årets resultat anses for mindre tilfredsstillende

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Metro Invest 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 med fradrag af direkte omkostninger til travheste og ejendomme samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Præmieindtægter indregnes i resultatopgørelsen, når præmien er realiseret og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Huslejeindtægt indregnes i takt med lejeperioden.

Anvendt regnskabspraksis

Direkte omkostninger

Omkostninger til travheste indeholder direkte omkostninger til drift af heste og deltagelse i løb.

Ejendommenes driftsomkostninger omfatter direkte omkostninger til selskabets investeringsejendomme, herunder forsikring, ejendomsskatter og vedligeholdelse.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

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 samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

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 poster direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme 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.

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

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

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2021 fastsat ved anvendelse af en afkastbase-ret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv eller gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

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.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealiseringsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af direkte færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Værdien fastsættes under hensyntagen til varebeholdningers omsættelighed, ukurans og forventet udvikling i salgspris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Likvide beholdninger

Likvider omfatter bankindestående.

Selskabsskat og udskudt skat

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

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

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører og tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Hoved- og nøgletaloversigt

Forklaring af nøgletal.

Afkastningsgrad	$\frac{\text{Resultat før finansielle poster} \times 100}{\text{Gennemsnitlige aktiver}}$
Soliditetsgrad	$\frac{\text{Egenkapital, ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver ultimo}}$

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2021

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
Bruttofortjeneste		362.768	277.083
Finansielle omkostninger	1	<u>(253.079)</u>	<u>(196.014)</u>
Resultat før skat		109.689	81.069
Skat af årets resultat	2	<u>(28.833)</u>	<u>(24.722)</u>
Årets resultat		<u>80.856</u>	<u>56.347</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>80.856</u>	<u>56.347</u>
		<u>80.856</u>	<u>56.347</u>

Balance pr. 31. december 2021

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	3	23.396.110	15.748.760
Materielle anlægsaktiver		23.396.110	15.748.760
Anlægsaktiver i alt		23.396.110	15.748.760
Stambesætning		1.500.000	400.000
Varebeholdninger		1.500.000	400.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		18.889	0
Andre tilgodehavender		89.180	0
Udskudt skatteaktiv	4	643.383	672.216
Tilgodehavender		751.452	672.216
Likvide beholdninger		1.612.784	3.277.352
Omsætningsaktiver i alt		3.864.236	4.349.568
Aktiver i alt		27.260.346	20.098.328

Balance pr. 31. december 2021

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		501.000	501.000
Overført resultat		<u>10.154.500</u>	<u>10.073.644</u>
Egenkapital	5	<u>10.655.500</u>	<u>10.574.644</u>
Gæld til realkreditinstitutter		7.869.863	8.290.107
Deposita		<u>539.430</u>	<u>539.430</u>
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>8.409.293</u>	<u>8.829.537</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	449.528	429.138
Leverandører af varer og tjenesteydelser		58.025	14.763
Gæld til tilknyttede virksomheder		7.676.000	0
Anden gæld		<u>12.000</u>	<u>250.246</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>8.195.553</u>	<u>694.147</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>16.604.846</u>	<u>9.523.684</u>
Passiver i alt		<u>27.260.346</u>	<u>20.098.328</u>
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2021	501.000	10.073.644	10.574.644
Årets resultat	0	80.856	80.856
Egenkapital 31. december 2021	501.000	10.154.500	10.655.500

Noter til årsrapporten

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	kr.	kr.
1 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	76.000	0
Andre finansielle omkostninger	<u>177.079</u>	<u>196.014</u>
	<u>253.079</u>	<u>196.014</u>
2 Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	<u>28.833</u>	<u>24.722</u>
	<u>28.833</u>	<u>24.722</u>
3 Aktiver der måles til dagsværdi		Investerings- ejendomme
		<u>15.748.760</u>
Kostpris 1. januar 2021		<u>7.647.350</u>
Tilgang i årets løb		<u>23.396.110</u>
Kostpris 31. december 2021		<u>23.396.110</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021		<u>23.396.110</u>

Noter til årsrapporten

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Dagsværdien af investeringsejendomme fastsættes på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommens forventede driftsresultater og et afkastkrav. Ledelsen fastlægger hvert år afkastkravet, bl.a. ud fra:

- udviklingen i markedsforholdene for den pågældende ejendomstype
- erfaringer med køb og salg samt belåning
- ændringer i den enkelte ejendoms forhold.

Ledelsen forventer at kunne opnå et afkast på 6,0 % svarende til det generelle afkastkrav beliggende mellem standard og bedste beliggende retail- og kontorejendomme i Horsens ifølge Colliers Markedspuls for 1. kvartal 2022. Afkastkravet er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen og kan primært henføres til beliggenhed.

Selskabet har medio 2021 købt yderligere en investeringsejendom. Ejendommen indgår først i driften fra kommende regnskabsår. Der er tale om en liebhaverlejlighed, hvor et salg vil kunne indbringe mere end et afkast ved udlejning. Det vurderes derfor, at dagsværdien pr. 31. december 2021 er lig med kostprisen for denne ejendom svarende til 7.647 t.kr.

Investeringsejendommen er således indregnet til en dagsværdi på $(100/6,0 = 16,67 \times 944 \text{ t.kr.} = 15.749 \text{ t.kr.} + 7.647 \text{ t.kr.} = 23.396 \text{ t.kr.})$

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2021 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 6,0 % (i intervallet 5,2 % - 6,9 %).

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)% kr.	Basis kr.	0,5 % kr.
Afkastprocent	5,5	6,0	6,5
Dagsværdi	17.181.448	15.748.760	14.536.614
Ændring i dagsværdi	1.432.688	0	(1.212.146)

Noter til årsrapporten

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	kr.	kr.
4 Hensættelse til udskudt skat		
Hensættelse til udskudt skat vedrører:		
Låneomkostninger	2.420	2.566
Skattemæssigt underskud	(645.803)	(674.782)
Overført til udskudt skatteaktiv	<u>643.383</u>	<u>672.216</u>
	<u>0</u>	<u>0</u>
Udskudt skatteaktiv		
Opgjort skatteaktiv	<u>643.383</u>	<u>672.216</u>
Regnskabsmæssig værdi	<u>643.383</u>	<u>672.216</u>

5 Egenkapital

Virksomhedskapitalen består af 501 aktier à nominelt kr. 1.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

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

6 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u>	<u>Gæld</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Restgæld</u>
	<u>1. januar 2021</u>	<u>31. december</u>	<u>næste år</u>	<u>efter 5 år</u>
		<u>2021</u>		
Gæld til realkreditinstitutter	8.719.245	8.319.391	449.528	6.101.869
Deposita	<u>539.430</u>	<u>539.430</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>9.258.675</u>	<u>8.858.821</u>	<u>449.528</u>	<u>6.101.869</u>

Noter til årsrapporten

7 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Metro Holding ApS (Administrationselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 8.319 t.kr. (pr. 31. december 2020: 8.719 t.kr.) er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 23.396 t.kr. (pr. 31. december 2020: 15.749 t.kr.)