



## Casadania Holding A/S

Artillerivej 90  
2300 København S  
CVR-nr. 26913071

## Årsrapport 2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
29.01.2022

---

**Tommy Hansen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Koncernens resultatopgørelse for 2021	7
Koncernens balance pr. 31.12.2021	8
Koncernens egenkapitalopgørelse for 2021	10
Koncernens noter	11
Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2021	15
Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2021	16
Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2021	18
Modervirksomhedens noter	19
Anvendt regnskabspraksis	22

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Casadania Holding A/S

Artillerivej 90

2300 København S

CVR-nr.: 26913071

Hjemsted: København S

Regnskabsår: 01.01.2021 - 31.12.2021

## Bestyrelse

Christian Sleiborg Cimperland, formand

Jan Sahlertz

Bent Sleiborg Christensen

Henrik Melgaard

## Direktion

Tommy Hansen

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Østre Havnepromenade 26, 4. sal

9000 Aalborg

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 for Casadania Holding A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2021 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 29.01.2022

## Direktion

**Tommy Hansen**

## Bestyrelse

**Christian Sleiborg Cimperland**  
formand

**Jan Sahlertz**

**Bent Sleiborg Christensen**

**Henrik Melgaard**

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i Casadania Holding A/S

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af koncernregnskabet og årsregnskabet for Casadania Holding A/S for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis for såvel koncernen som selskabet. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2021 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers 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 koncernregnskabet og årsregnskabet". Vi er uafhængige af koncernen og selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerers 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 koncernregnskabet og årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og 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 koncernregnskab og et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af koncernregnskabet og årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere koncernen eller selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af koncernregnskabet og årsregnskabet

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

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om koncernregnskabet og årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af koncernregnskabet og årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med koncernregnskabet og årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang 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 koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aalborg, den 29.01.2022

### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

#### Lars Birner Sørensen

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne11671

#### René Winther Pedersen

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34173

# Ledelsesberetning

## **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Koncernens hovedaktivitet er at erhverve/sælge og udleje ejendomme.

## **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Forventningen til årets resultat blev indfriet. Årets resultat betragtes derfor som tilfredsstillende.

## **Begivenheder efter balancedagen**

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

# Koncernens resultatopgørelse for 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>13.694.908</b>	<b>11.004.114</b>
Personaleomkostninger	1	(1.572.929)	(1.450.462)
Af- og nedskrivninger	2	(124.890)	(124.890)
<b>Driftsresultat</b>		<b>11.997.089</b>	<b>9.428.762</b>
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		3.087.155	3.557.058
Andre finansielle indtægter	3	15.838	2.891
Andre finansielle omkostninger	4	(2.692.692)	(3.415.974)
<b>Resultat før dagsværdireguleringer og skat</b>		<b>12.407.390</b>	<b>9.572.737</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		7.036.617	8.684.582
<b>Resultat før skat</b>		<b>19.444.007</b>	<b>18.257.319</b>
Skat af årets resultat	5	(3.532.182)	(3.204.113)
<b>Årets resultat</b>		<b>15.911.825</b>	<b>15.053.206</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		15.268.950	14.338.658
Minoritetsinteressers andel af resultatet		642.875	714.548
<b>Resultatdisponering</b>		<b>15.911.825</b>	<b>15.053.206</b>



# Koncernens balance pr. 31.12.2021

## Aktiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Investeringsejendomme		263.604.248	254.123.038
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		495.418	620.308
<b>Materielle aktiver</b>	6	<b>264.099.666</b>	<b>254.743.346</b>
Kapitalandele i associerede virksomheder		17.011.813	15.487.158
<b>Finansielle aktiver</b>	7	<b>17.011.813</b>	<b>15.487.158</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>281.111.479</b>	<b>270.230.504</b>
Andre tilgodehavender		430.033	297.615
Periodeafgrænsningsposter		606.532	612.167
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.036.565</b>	<b>909.782</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>7.259.729</b>	<b>8.890.154</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>8.296.294</b>	<b>9.799.936</b>
<b>Aktiver</b>		<b>289.407.773</b>	<b>280.030.440</b>

**Passiver**

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Virksomhedskapital		550.000	550.000
Overført overskud eller underskud		112.373.131	97.104.181
<b>Egenkapital tilhørende modervirksomhedens kapitalejere</b>		<b>112.923.131</b>	<b>97.654.181</b>
<b>Egenkapital tilhørende minoritetsinteresser</b>		<b>2.319.801</b>	<b>1.776.926</b>
<b>Egenkapital</b>		<b>115.242.932</b>	<b>99.431.107</b>
Udskudt skat		30.452.507	28.269.173
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>30.452.507</b>	<b>28.269.173</b>
Gæld til realkreditinstitutter		108.529.262	86.119.528
Bankgæld		0	225.731
Deposita		5.204.525	4.431.770
Anden gæld		0	67.727
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	8	<b>113.733.787</b>	<b>90.844.756</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	8	3.488.000	3.600.000
Bankgæld		1.967.788	1.242.049
Leverandører af varer og tjenesteydelser		405.085	33.534.476
Gæld til tilknyttede virksomheder		20.551.242	20.435.247
Skyldige sambeskatningsbidrag		1.438.021	966.828
Anden gæld		2.128.411	1.706.804
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>29.978.547</b>	<b>61.485.404</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>143.712.334</b>	<b>152.330.160</b>
<b>Passiver</b>		<b>289.407.773</b>	<b>280.030.440</b>
Dagsværdioplysninger	9		
Eventualforpligtelser	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		
Koncernforhold	12		
Dattervirksomheder	13		

# Koncernens egenkapitalopgørelse for 2021

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Egenkapital tilhørende modervirksom- hedens kapitalejere kr.	Egenkapital til hørende minoritets- interesser kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	550.000	97.104.181	97.654.181	1.776.926	99.431.107
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(100.000)	(100.000)
Årets resultat	0	15.268.950	15.268.950	642.875	15.911.825
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>550.000</b>	<b>112.373.131</b>	<b>112.923.131</b>	<b>2.319.801</b>	<b>115.242.932</b>

# Koncernens noter

## 1 Personaleomkostninger

	2021 kr.	2020 kr.
Gager og lønninger	1.133.414	1.092.022
Pensioner	387.000	322.500
Andre omkostninger til social sikring	25.709	19.053
Andre personaleomkostninger	26.806	16.887
	<b>1.572.929</b>	<b>1.450.462</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	2	2

## 2 Af- og nedskrivninger

	2021 kr.	2020 kr.
Afskrivninger på materielle aktiver	124.890	124.890
	<b>124.890</b>	<b>124.890</b>

## 3 Andre finansielle indtægter

	2021 kr.	2020 kr.
Finansielle indtægter fra associerede virksomheder	15.838	2.891
	<b>15.838</b>	<b>2.891</b>

## 4 Andre finansielle omkostninger

	2021 kr.	2020 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	812.635	790.913
Renteomkostninger i øvrigt	1.743.809	1.674.732
Øvrige finansielle omkostninger	136.248	950.329
	<b>2.692.692</b>	<b>3.415.974</b>

## 5 Skat af årets resultat

	2021 kr.	2020 kr.
Aktuel skat	1.438.201	966.828
Ændring af udskudt skat	2.183.334	2.276.494
Regulering vedrørende tidligere år	0	(29)
Refusion i sambeskatning	(89.353)	(39.180)
	<b>3.532.182</b>	<b>3.204.113</b>

## 6 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	169.334.171	928.974
Tilgange	2.444.593	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>171.778.764</b>	<b>928.974</b>
Af- og nedskrivninger primo	0	(308.666)
Årets afskrivninger	0	(124.890)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>(433.556)</b>
Dagsværdireguleringer primo	84.788.867	0
Årets dagsværdireguleringer	7.036.617	0
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>91.825.484</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>263.604.248</b>	<b>495.418</b>

Koncernens investeringsejendomme består af en bolig/butiksejendom på 2.065 kvm. beliggende i Nørresundby. En ejendom udlejet til liberalt erhverv på 4.035 kvm. beliggende i Aalborg. En kontorejendom på 4.205 kvm. beliggende i Glostrup. To kontorejendomme på i alt 4.747 kvm. beliggende i hhv. København og Aalborg samt en kontor-/lagerejendom på i alt 5.643 kvm. beliggende i Aalborg. Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Følgende afkastkrav er fastsat for de enkelte ejendomstyper:

- Bolig-/butiksejendom beliggende i Nørresundby 5,5 % (31.12.2020: 5,5 %)
- Ejendom udlejet til liberalt erhverv beliggende i Aalborg 5,25 % (31.12.2020: 5,25 %)
- Kontor-/lagerejendom beliggende i Aalborg 6 % (31.12.2020: 6 %)
- Kontorejendomme beliggende i hhv. København og Aalborg 5,15% / 5,75 % (31.12.2020: 5,15 %/ 5,75 %).
- Kontorejendom beliggende i Glostrup 6,85 %.

Det gennemsnitlige afkastkrav udgør 5,66 % pr. 31.12.2021 (5,47 % pr. 31.12.2020). En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5 % - point vil reducere den samlede dagsværdi med 20.965 t.kr.

Herudover er anvendt følgende væsentlige forudsætninger ved dagsværdimålingen:

- For bolig-/butikejendom er 100 % udlejet til en gennemsnitlig kvm. pris på 715 kr. Det er forudsat, at ejendommens udlejningsgrad i de kommende år er 100 %.
- For ejendom udlejet til liberalt erhverv er 100 % udlejet til en gennemsnitlig kvm. pris på 1.003 kr. Det er forudsat, at ejendommens udlejningsgrad i de kommende år er 100 %.
- For kontorejendom i Aalborg er 100 % udlejet til gennemsnitlig en kvm. pris på 717 kr. Det er forudsat, at ejendommens udlejningsgrad i de kommende år 100 %
- For kontorejendom i København er 100% udlejet til en gennemsnitlig kvm. pris på 1.017 kr. Det er forudsat, at ejendommens udlejningsgrad i de kommende år 100 %.
- For lager-/kontorejendom i Aalborg er 100 % udlejet til gennemsnitlig en kvm. pris på 541 kr. Det er forudsat, at ejendommens udlejningsgrad i de kommende år 100 %.
- For kontoejendom beliggende i Glostrup er 100 % udlejet til gennemsnitlig en kvm. pris på 583 kr. Det er

forudsat, at ejendommenes udlejningsgrad i de kommende år er 100 %.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

## 7 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i associerede virksomheder kr.
Kostpris primo	10.454.493
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>10.454.493</b>
Opskrivninger primo	5.032.665
Andel af årets resultat	3.087.155
Udbytte	(1.562.500)
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>6.557.320</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>17.011.813</b>

Associerede virksomheder	Hjemsted	Ejerandel %
Ejendomsselskabet Posthuset ApS	Aalborg	50,0

## 8 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2021 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2020 kr.	Forfald efter 12 måneder 2021 kr.	Restgæld efter 5 år 2021 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	3.488.000	2.552.784	108.529.262	92.141.920
Bankgæld	0	1.047.216	0	0
Deposita	0	0	5.204.525	0
	<b>3.488.000</b>	<b>3.600.000</b>	<b>113.733.787</b>	<b>92.141.920</b>

## 9 Dagsværdioplysninger

	Bolig- /butiksejendom kr.	Liberalt erhverv kr.	Kontor-/ lagerejendom kr.	Kontor- ejendom kr.
Dagsværdi ultimo	24.287.810	88.109.818	39.957.584	111.249.036
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen	586.395	1.904.289	757.417	3.788.516

## 10 Eventualforpligtelser

Moderselskabet og de danske datterselskaber indgår i en dansk sambeskatning med Casadania Finans som administrationsselskab. Moderselskabet og de danske datterselskaber hæfter derfor i henhold til

selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

### 11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 108.529 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2021 udgør 263.604 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld, 0 t.kr. pr. 31.12.2021, er deponeret ejerpantebreve/skadesløsbreve på i alt 12.000 t.kr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2021 udgør 122.111 t.kr.

### 12 Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern: Casadania Finans A/S, København

### 13 Dattervirksomheder

	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %
Lucerna IX ApS	Aalborg	ApS	100,0
Lucerna XI ApS	Aalborg	ApS	100,0
Hadria ApS	Aalborg	ApS	100,0
Guntia ApS	Aalborg	ApS	100,0
Mediolanum ApS	Aalborg	ApS	90,0
Namare ApS	Aalborg	ApS	90,0
Casadania partners A/S	København	A/S	95,0

# Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>(111.067)</b>	<b>(210.405)</b>
Personaleomkostninger	1	(1.572.929)	(1.450.462)
Af- og nedskrivninger	2	(74.890)	(74.890)
<b>Driftsresultat</b>		<b>(1.758.886)</b>	<b>(1.735.757)</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		16.826.871	15.960.709
Andre finansielle indtægter	3	619.576	479.883
Andre finansielle omkostninger	4	(857.712)	(823.678)
<b>Resultat før skat</b>		<b>14.829.849</b>	<b>13.881.157</b>
Skat af årets resultat	5	439.101	457.501
<b>Årets resultat</b>		<b>15.268.950</b>	<b>14.338.658</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		15.268.950	14.338.658
<b>Resultatdisponering</b>		<b>15.268.950</b>	<b>14.338.658</b>



# Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2021

## Aktiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		345.418	420.308
<b>Materielle aktiver</b>	6	<b>345.418</b>	<b>420.308</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		117.744.569	105.789.461
<b>Finansielle aktiver</b>	7	<b>117.744.569</b>	<b>105.789.461</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>118.089.987</b>	<b>106.209.769</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		14.349.660	4.771.288
Andre tilgodehavender		101.618	50.242
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		437.049	460.257
Periodeafgrænsningsposter		7.339	4.499
<b>Tilgodehavender</b>		<b>14.895.666</b>	<b>5.286.286</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.530.343</b>	<b>7.813.758</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>16.426.009</b>	<b>13.100.044</b>
<b>Aktiver</b>		<b>134.515.996</b>	<b>119.309.813</b>

**Passiver**

	<b>Note</b>	<b>2021 kr.</b>	<b>2020 kr.</b>
Virksomhedskapital		550.000	550.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		67.044.706	46.071.288
Overført overskud eller underskud		45.328.468	51.032.936
<b>Egenkapital</b>		<b>112.923.174</b>	<b>97.654.224</b>
Udskudt skat		32.721	34.773
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>32.721</b>	<b>34.773</b>
Anden gæld		0	67.727
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>0</b>	<b>67.727</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		116.454	122.945
Gæld til tilknyttede virksomheder		21.262.131	21.243.055
Anden gæld		181.516	187.089
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>21.560.101</b>	<b>21.553.089</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>21.560.101</b>	<b>21.620.816</b>
<b>Passiver</b>		<b>134.515.996</b>	<b>119.309.813</b>
Eventualforpligtelser	8		

# Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2021

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	550.000	46.071.288	51.032.936	97.654.224
Udbytte fra tilknyttede virksomheder	0	(4.871.763)	4.871.763	0
Overført til reserver	0	9.018.310	(9.018.310)	0
Årets resultat	0	16.826.871	(1.557.921)	15.268.950
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>550.000</b>	<b>67.044.706</b>	<b>45.328.468</b>	<b>112.923.174</b>

# Modervirksomhedens noter

## 1 Personaleomkostninger

	2021 kr.	2020 kr.
Gager og lønninger	1.133.414	1.092.022
Pensioner	387.000	322.500
Andre omkostninger til social sikring	25.709	19.053
Andre personaleomkostninger	26.806	16.887
	<b>1.572.929</b>	<b>1.450.462</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	2	2

## 2 Af- og nedskrivninger

	2021 kr.	2020 kr.
Afskrivninger på materielle aktiver	74.890	74.890
	<b>74.890</b>	<b>74.890</b>

## 3 Andre finansielle indtægter

	2021 kr.	2020 kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	619.576	479.883
	<b>619.576</b>	<b>479.883</b>

## 4 Andre finansielle omkostninger

	2021 kr.	2020 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	844.076	800.184
Renteomkostninger i øvrigt	11.582	18.494
Øvrige finansielle omkostninger	2.054	5.000
	<b>857.712</b>	<b>823.678</b>

## 5 Skat af årets resultat

	2021 kr.	2020 kr.
Aktuel skat	(437.049)	(460.257)
Ændring af udskudt skat	(2.052)	2.756
	<b>(439.101)</b>	<b>(457.501)</b>

## 6 Materielle aktiver

	<b>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.</b>
Kostpris primo	678.974
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>678.974</b>
Af- og nedskrivninger primo	(258.666)
Årets afskrivninger	(74.890)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(333.556)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>345.418</b>

## 7 Finansielle aktiver

	<b>Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.</b>
Kostpris primo	59.718.173
Afgange	(9.018.310)
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>50.699.863</b>
Opskrivninger primo	46.071.288
Andel af årets resultat	16.826.871
Udbytte	(4.871.763)
Tilbageførsel ved afgange	9.018.310
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>67.044.706</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>117.744.569</b>

Specifikation af kapitalandele i dattervirksomheder fremgår af noterne til koncernregnskabet.

## 8 Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk med fællesregistrerede koncernvirksomheder for den samlede momsforpligtelse. Momsforpligtelsen i de tilknyttede virksomheder udgør 0 t.kr.

Selskabet har afgivet selvskyldner kaution for dattervirksomheds gæld til Realkredit Danmark. Kautionen er maksimeret til 10% af den til en hver tid værende restgæld. Den samlede gæld udgør 20.570 t.kr. pr. 31.12.2021.

Selskabet har afgivet selvskyldner kaution for dattervirksomheds gæld til Jyske Realkredit. Kautionen er maksimeret til 2.649 t.kr. Den samlede gæld udgør 29.923 t.kr. pr. 31.12.2021.

Selskabet har afgivet selvskyldner kaution for dattervirksomheds gæld til Jyske Bank. Kautionen er ubegrænset. Den samlede gæld udgør 1.968 t.kr. pr. 31.12.2021.

Selskabet har afgivet selvskyldner kaution for dattervirksomheds gæld til Danske Bank. Kautionen er ubegrænset. Den samlede gæld udgør 0 t.kr. pr. 31.12.2021.

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Casadania Finans A/S som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Koncernregnskabet og årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden og de virksomheder (dattervirksomheder), som kontrolleres af modervirksomheden. Modervirksomheden anses for at have kontrol, når den direkte eller indirekte ejer mere end 50% af stemmerettighederne eller på anden måde kan udøve eller faktisk udøver bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen direkte eller indirekte besidder mellem 20% og 50% af stemmerettighederne og udøver betydelig, men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder.

## Konsolideringsprincipper

Koncernregnskabet udarbejdes på grundlag af regnskaber for modervirksomheden og dens dattervirksomheder. Udarbejdelse af koncernregnskabet sker ved sammenlægning af regnskabsposter af ensartet karakter. Ved konsolideringen foretages eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, interne mellemværender og udbytter samt fortjenester og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder. De regnskaber, der anvendes til brug for konsolideringen, udarbejdes i overensstemmelse med koncernens regnskabspraksis.

I koncernregnskabet indregnes dattervirksomhedernes regnskabsposter 100%. Minoritetsinteressernes forholdsmæssige andel af resultatet præsenteres som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering, og deres andel af dattervirksomhedernes nettoaktiver præsenteres som en særskilt post under koncernens egenkapital.

Kapitalandele i dattervirksomheder udlignes med den forholdsmæssige andel af dattervirksomhedernes nettoaktiver på overtagelsestidspunktet opgjort til dagsværdi.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter indtægter ved udlejning af investeringsejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i takt med de indtjenes. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til salgsværdien af det fastsatte vederlag.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter.

**Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

**Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger af materielle af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle aktiver.

**Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

**Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder**

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultat efter forholdsmæssig eliminering af interne avancer og tab.

**Andre finansielle indtægter**

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende gæld.

**Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende gæld, amortisering af finansielle forpligtelser.

**Skat**

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

**Balancen****Materielle aktiver**

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

4-6 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

**Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.



Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### **Kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles i modervirksomhedens regnskab efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### **Kapitalandele i associerede virksomheder**

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i associerede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### **Tilgodehavende og skyldig sambeskatningsbidrag**

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

**Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

**Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

**Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

**Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag**

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.