

**Grant Thornton**  
Statsautoriseret  
Revisionspartnerselskab

Stockholmsgade 45  
2100 København Ø  
CVR-nr. 34209936

T (+45) 33 110 220

[www.grantthornton.dk](http://www.grantthornton.dk)

# **Ejendomsselskabet NL af 2005 ApS**

**Stockholmsgade 45**

**2100 København Ø**

**(CVR.nr. 28 70 02 88 )**

**Årsrapport for 1. januar -  
31. december 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling,  
den 27. juni 2022.



**Dirigent**  
Mads Ulrich

# Indholdsfortegnelse

|  | <b>Side</b> |
|--|-------------|
| <b>Påtegninger</b>                               |             |
| Ledelsespåtegning .....                          | 1           |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning ..... | 2-3         |
| <b>Ledelsesberetning</b>                         |             |
| Selskabsoplysninger .....                        | 4           |
| Ledelsesberetning .....                          | 5           |
| <b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021</b> |             |
| Anvendt regnskabspraksis .....                   | 6-8         |
| Resultatopgørelse .....                          | 9           |
| Balance pr. 31. december 2021 .....              | 10-11       |
| Egenkapitalopgørelse .....                       | 12          |
| Noter .....                                      | 13-15       |

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Ejendomsselskabet NL af 2005 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 27. juni 2022

  
Direktion

\_\_\_\_\_  
Mads Ulrich

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet NL af 2005 ApS

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet NL af 2005 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 foreningen i overensstemmelse med Internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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, med mindre selskabets ledelse enten har til hensigt at afvikle 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 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. Fejlinformation 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 fondens 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.
- \* Konkluder 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 ejendommens 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.

København, den 27. juni 2022

**Grant Thornton**  
**Statsautoriseret Revisionspartnerselskab**  
CVR nr. 34 20 99 36



Michael Beuchert  
statsautoriseret revisor  
MNE nr. 32794

## Selskabsoplysninger

|                        |   |
|------------------------|---|
| <b>Selskabet</b>       | Ejendomsselskabet NL af 2005 ApS<br>Stockholmsgade 45<br>2100 København Ø.<br><br>Telefon: 33 11 77 88<br>Telefax: 33 32 11 88<br><br>CVR.nr.: 28 70 02 88<br>Stiftet: 11. maj 2005<br>Hjemsted: København<br>Regnskabsår: 1. januar - 31. december |
| <b>Direktion</b>       | Mads Ulrich   |
| <b>Revision</b>        | Grant Thornton<br>Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  |
| <b>Bankforbindelse</b> | Danske Bank A/S   |

# Ledelsesberetning

## Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme. Investeringsejendomme omfatter boligejendomme og i mindre omfang erhvervslokaler.

## Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets ejendomme indregnes til dagsværdi efter reglerne om investeringsejendomme. Der foretages således løbende værdireguleringer til dagsværdi, hvorfor der ikke skal foretages systematiske afskrivninger over ejendommenes værdi. Prioritetsgæld og anden gæld vedrørende investeringsejendomme indregnes til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

Ejendommenes værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig og en investors rentekrav ændres, eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig.

Ved markedsværdi vurdering af ejendommene pr. 31. december 2021 er der anvendt et basis afkastkrav på 2,50% for større udlejningsejendomme og for ejerlejligheder er anvendt m2 pris for salg af tilsvarende ejerlejligheder, beliggende i nær tilknytning til de enkelte ejerlejligheder. Ved anvendelse af ovennævnte afkastkrav/m2 pris er de samlede investeringsejendomme opgjort til 507.710 tkr.

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

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Det ordinære resultat efter skat udgør tkr. 8.062, hvilket ledelsen betragter som et tilfredsstillende resultat. Årets resultat indeholder opskrivning af ejendomme til dagsværdi med netto 793 tkr.

## Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet NL af 2005 ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

## Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttoresultat

Bruttoresultat omfatter lejeindtægter samt driftsomkostninger fra udlejning af selskabets ejendomme, ligesom andre eksterne omkostninger fragår. Lejeindtægter og ejendomsomkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendoms- og selskabsadministration, rådgivere, gebyrer m.v.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.



# Anvendt regnskabspraksis

## Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Skat af årets resultat

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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

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 (fuld fordeling).

## Balancen

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien af større udlejningsejendomme fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anderkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model. Enkelstående ejerlejligheder vurderes på baggrund af m2 pris for tilsvarende ejerlejligheder beliggende i tilknytning til selskabets ejerlejligheder.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investerings-ejendommens afkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffessummen på investeringsejendomme, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

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

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien til imødegåelse af forventede tab.

# Anvendt regnskabspraksis

## Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balance med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivitet henholdsvis 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.

## Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser 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, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

## Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

## Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

## Resultatopgørelse 1. januar 2021 - 31. december 2021

|   | Note | 2021<br>kr.             | 2020<br>tkr.         |
|---|------|-------------------------|----------------------|
| <b>Bruttoresultat</b> .....                                   |      | 10.076.178              | 9.054                |
| Personaleomkostninger .....                                   | 2    | -1.399.149              | -1.128               |
| Dagsværdiregulering vedrørende<br>investeringsejendomme ..... |      | <u>2.004.786</u>        | <u>85.018</u>        |
| <b>Driftsresultat</b> .....                                   |      | 10.681.815              | 92.944               |
| Andre finansielle indtægter .....                             |      | 4.862                   | 2.668                |
| Andre finansielle omkostninger .....                          | 3    | <u>-3.142.126</u>       | <u>-2.740</u>        |
| <b>Resultat før skat</b> .....                                |      | 7.544.551               | 92.872               |
| Skat af årets resultat .....                                  | 4    | <u>517.680</u>          | <u>-22.414</u>       |
| <b>ARETS RESULTAT</b> .....                                   |      | <u><b>8.062.231</b></u> | <u><b>70.459</b></u> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>                        |      |                         |                      |
| Overføres til overført resultat .....                         |      | <u>8.062.231</u>        | <u>70.459</u>        |
| <b>Disponeret i alt</b> .....                                 |      | <u>8.062.231</u>        | <u>70.459</u>        |

## Balance pr. 31. december 2021

### Aktiver

|   | Note | 2021<br>kr.               | 2020<br>tkr.          |
|---|------|---------------------------|-----------------------|
| <b>Anlægsaktiver</b>                              |      |                           |                       |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>                   |      |                           |                       |
| Investeringsejendomme .....                       | 5    | <u>507.710.100</u>        | <u>476.003</u>        |
| <b>Anlægsaktiver i alt .....</b>                  |      | <u>507.710.100</u>        | <u>476.003</u>        |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                          |      |                           |                       |
| <b>Tilgodehavender</b>                            |      |                           |                       |
| Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder ..... |      | 13.892.696                | 13.966                |
| Periodeafgrænsningsposter .....                   |      | 76.489                    | 14                    |
| Andre tilgodehavender .....                       |      | <u>554.915</u>            | <u>1.578</u>          |
|   |      | <u>14.524.100</u>         | <u>15.557</u>         |
| <b>Likvide beholdninger .....</b>                 |      | <u>5.842.791</u>          | <u>1.677</u>          |
| <b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>              |      | <u>20.366.891</u>         | <u>17.234</u>         |
| <b>AKTIVER I ALT .....</b>                        |      | <u><u>528.076.991</u></u> | <u><u>493.237</u></u> |

# Balance pr. 31. december 2021

## Passiver

|  | Note | 2021<br>kr.        | 2020<br>tkr.   |
|--|------|--------------------|----------------|
| <b>Egenkapital</b>                             |      |                    |                |
| Selskabskapital .....                          |      | 125.000            | 125            |
| Reserve for sikringstransaktioner .....        |      | 0                  | -1.766         |
| Overført resultat .....                        |      | <u>231.848.979</u> | <u>225.552</u> |
|  |      | <u>231.973.979</u> | <u>223.912</u> |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>                  |      |                    |                |
| Hensættelse til udskudt skat .....             |      | <u>61.145.308</u>  | <u>62.688</u>  |
|  |      | <u>61.145.308</u>  | <u>62.688</u>  |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                      |      |                    |                |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>         |      |                    |                |
| Gæld til realkreditinstitutter .....           | 6    | 165.981.649        | 137.052        |
| Gæld til tilknyttede virksomheder .....        |      | 56.679.666         | 55.193         |
| Deposita .....                                 |      | <u>7.044.189</u>   | <u>6.268</u>   |
|  |      | <u>229.705.504</u> | <u>198.513</u> |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>         |      |                    |                |
| Kortfristet del af langfristet gæld .....      |      | 1.076.094          | 992            |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser ..... |      | 397.197            | 3.340          |
| Anden gæld .....                               |      | <u>3.778.909</u>   | <u>3.792</u>   |
|  |      | <u>5.252.200</u>   | <u>8.124</u>   |
| <b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>          |      | <u>234.957.704</u> | <u>206.638</u> |
| <b>PASSIVER I ALT .....</b>                    |      | <u>528.076.991</u> | <u>493.238</u> |
| Usikkerhed ved indregning og måling .....      | 1    |                    |                |
| Eventualposter m.v. ....                       | 7    |                    |                |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser .....    | 8    |                    |                |

## Egenkapitalopgørelse

|                                      | Virksomheds-<br>kapital<br>kr. | Reserve for<br>sikrings-<br>transaktioner<br>kr. | Overført<br>resultat<br>kr. | I alt<br>kr.       |
|--------------------------------------|--------------------------------|--|-----------------------------|--------------------|
| Egenkapital pr. 1. januar 2021 ..... | 125.000                        | -1.765.627                                       | 225.552.375                 | 223.911.748        |
| Overførsel .....                     | 0                              | 1.765.627  | -1.765.627                  | 0                  |
| Overført af årets resultat .....     | 0                              | 0  | 8.062.231                   | 8.062.231          |
|                                      | <b>125.000</b>                 | <b>0</b>   | <b>231.848.979</b>          | <b>231.973.979</b> |

Selskabskapitalen består af 125 kapitalandele a kr. 1.000. Selskabskapitalen er ikke opdelt i klasser.

# Noter til årsregnskabet

## 1 Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets ejendomme indregnes til dagsværdi efter reglerne om investeringsejendomme. Der foretages således løbende værdireguleringer til dagsværdi, hvorfor der ikke skal foretages systematiske afskrivninger over ejendommenes værdi. Prioritetsgæld og anden gæld vedrørende investeringsejendomme til indregnes til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

Ejendommenes værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig og en investors rentekrav ændres, eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig.

Ved markedsværdi vurdering af ejendommene pr. 31. december 2020 er der anvendt et basis afkastkrav på 2,50% for større udlejningsejendomme og for ejerlejligheder er anvendt m2 pris for salg af tilsvarende ejerlejligheder, beliggende i nær tilknytning til de enkelte ejerlejligheder. Ved anvendelse af ovennævnte afkastkrav/m2 pris er de samlede investeringsejendomme opgjort til 476.003 tkr.

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

|   | 2021<br>kr.             | 2020<br>tkr.         |
|---|-------------------------|----------------------|
| <b>2 Personaleomkostninger</b>                            |                         |                      |
| Lønninger og gager .....                                  | 1.344.636               | 1.080                |
| Sociale omkostninger .....                                | 12.204                  | 4                    |
| Øvrige personaleomkostninger .....                        | 42.309                  | 44                   |
|   | <u><b>1.399.149</b></u> | <u><b>1.128</b></u>  |
| Gennemsnitlige antal beskæftigede medarbejdere .....      | <u>2</u>                | <u>1</u>             |
| <b>3 Andre finansielle omkostninger</b>                   |                         |                      |
| Renteomkostninger, tilknyttede virksomheder .....         | 1.080.495               | 697                  |
| Renteomkostninger, kurstab og lignende omkostninger ..... | 2.061.631               | 2.043                |
|   | <u><b>3.142.126</b></u> | <u><b>2.740</b></u>  |
| <b>4 Skat af årets resultat</b>                           |                         |                      |
| Skat af årets resultat .....                              | 1.025.299               | 1.998                |
| Sambeskatningsbidrag .....                                | 0                       | -1.767               |
| Regulering af udskudt skat .....                          | -1.542.979              | 22.183               |
|   | <u><b>-517.680</b></u>  | <u><b>22.414</b></u> |

## Noter til årsregnskabet

|  | Invest-<br>eringsejen-<br>domme |
|--|---------------------------------|
| <b>5 Materielle anlægsaktiver</b>                          |                                 |
| Kostpris 1. januar 2021 .....                              | 215.429.837                     |
| Tilgang .....  | 33.313.521                      |
| Afgang .....   | <u>-1.680.000</u>               |
| Kostpris 31. december 2021 .....                           | <u>247.063.358</u>              |
| Op- og nedskrivninger 1. januar 2021 .....                 | 260.573.263                     |
| Tilbageførte opskrivninger ved afhændelse af aktiver ..... | -720.000                        |
| Årets op- og nedskrivning .....                            | <u>793.479</u>                  |
| Op- og nedskrivninger 31. december 2021 .....              | <u>260.646.742</u>              |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021 .....</b>       | <b><u>507.710.100</u></b>       |

| 6 Langfristede<br>gældsforpligtelser | 31.12.2020<br>gæld i alt  | 31.12.2021<br>gæld i alt  | Afdrag<br>næste år      | Restgæld<br>efter 5 år    |
|--------------------------------------|---------------------------|---------------------------|-------------------------|---------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter ..... | <u>138.044.066</u>        | <u>167.057.743</u>        | <u>1.076.094</u>        | <u>158.907.161</u>        |
|                                      | <b><u>138.044.066</u></b> | <b><u>167.057.743</u></b> | <b><u>1.076.094</u></b> | <b><u>158.907.161</u></b> |

| 7 Eventualforpligtelser m.v.                 | 2021<br>kr.       | 2020<br>tkr.  |
|--|-------------------|---------------|
| <b>Vedligeholdelsesforpligtelser</b>         |                   |               |
| Saldo indvendig vedligeholdelse, § 22 .....  | <u>1.058.023</u>  | <u>1.353</u>  |
| Saldo udvendig vedligeholdelse, § 18 .....   | <u>107.517</u>    | <u>407</u>    |
| Saldo udvendig vedligeholdelse, § 18 B ..... | <u>-6.208.547</u> | <u>-4.706</u> |

### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med FFC3 ApS, CVR-nr. 27650848 som administrationsselskab og hæfter fra og med regnskabsåret 2012 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat

Selskabet hæfter fra og med 1. juli 2012 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.



## Noter til årsregnskabet

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, tkr. 138.044, er der givet pant i ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør tkr. 507.710.