

**ÅRSRAPPORT**  
**1. januar- 31. december 2021**

**Aktivt Velvære Ejendomme A/S**

Rytterstaldstræde 5  
4200 Slagelse

CVR nr. 28851731

**Indsender:**

Sønderup I/S  
Statsautoriserede revisorer  
CVR nr. 31824559

**Fremlagt og godkendt**

på den ordinære generalforsamling den 12. maj 2022

**Dirigent**

Claus Bøgild Jensen

## Indholdsfortegnelse

---

Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar- 31. december	10
Balance pr. 31. december	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

# Ledespåtegning

---

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2021 for Aktivt Velvære Ejendomme A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slagelse, den 12. maj 2022

## Direktion

Claus Bøgild Jensen

## Bestyrelse

Claus Bøgild Jensen

Dannie Krogsgaard  
Rasmussen

Poul Henrik Fejer Christiansen

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

---

## Til kapitalejerne i Aktivt Velvære Ejendomme A/S

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Aktivt Velvære Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 - 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.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

---

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

Ringsted, den 12. maj 2022

**SØNDERUP I/S**  
**statsautoriserede revisorer**  
**CVR 31824559**

Tom Sønderup  
statsautoriseret revisor  
mne10489

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Aktivt Velvære Ejendomme A/S for regnskabsåret 2021 aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

Resultatopgørelsen opstilles artsopdelt og balancen opstilles i kontoform. Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### 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.

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.

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

Med henvisning til Årsregnskabslovens § 32, stk 1 har selskabet sammendraget visse poster i resultatopgørelsen i posten bruttofortjeneste. Posten bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, vareforbrug, driftsomkostninger, andre eksterne omkostninger og andre driftsindtægter.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af lejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i det år, som lejeperioden omhandler.

#### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter regnskabsårets vareforbrug målt til kostpris, reguleret for sædvanlige lagernedskrivninger.

# Anvendt regnskabspraksis

---

## **Driftsomkostninger**

Driftsomkostninger omfatter årets omkostninger til drift af maskiner, fremmed arbejde, køb af materialer mv.

## **Andre driftsindtægter og -omkostninger**

Andre driftsindtægter og omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

## **Andre eksterne omkostninger**

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

## **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

## **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, samt amortisering af realkreditlån.

## **Skat af årets resultat**

Selskabet er sambeskattet med øvrige koncernselskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter til de danske skattemyndigheder.

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning 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.

## **Balancen**

### **Investeringsejendomme**

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

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

De forventede pengestrømme tager udgangspunkt i den bogførte nettoindtjening for indeværende år, tilpasset til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregning af kapitalværdierne anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, lejernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets afkastede afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### **Værdiforringelse af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle, materielle og finansielle 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 henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### **Tilgodehavender**

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

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger er målt til nominel værdi.

### **Udbytte**

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

### **Skyldig skat og udskudt skat**

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, 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.

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

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter indtægter vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## Resultatopgørelse 1. januar- 31. december

Note	2021	2020
Bruttofortjeneste	974.548	957.499
1. Personaleomkostninger	-901.107	-732.835
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	1.000.000
<b>RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT</b>	<b>73.441</b>	<b>1.224.664</b>
Øvrige finansielle omkostninger	-160.834	-186.314
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>-87.393</b>	<b>1.038.350</b>
Skat af årets resultat	17.306	-228.437
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>-70.087</b>	<b>809.913</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	-70.087	809.913
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-70.087</b>	<b>809.913</b>

## Balance pr. 31. december

Note	2021	2020
<b>AKTIVER</b>		
2. Investeringsejendomme	26.232.325	22.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>26.232.325</b>	<b>22.000.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<b>26.232.325</b>	<b>22.000.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	202	3.755
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	18.842
Andre tilgodehavender	0	36.831
Periodeafgrænsningsposter	3.150	0
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>3.352</b>	<b>59.428</b>
Likvide beholdninger	11.567	12.566
<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<b>11.567</b>	<b>12.566</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<b>14.919</b>	<b>71.994</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>26.247.244</b>	<b>22.071.994</b>

## Balance pr. 31. december

Note	2021	2020
<b>PASSIVER</b>		
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	500.000	500.000
Overført resultat	7.830.114	7.900.200
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b>8.330.114</b>	<b>8.400.200</b>
Hensættelser til udskudt skat	2.794.439	2.811.745
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT</b>	<b>2.794.439</b>	<b>2.811.745</b>
<b>3. Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	11.375.413	8.047.965
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>11.375.413</b>	<b>8.047.965</b>
Kortfristet andel af langfristet gæld	807.028	496.647
Kreditinstitutter i øvrigt	454.483	374.947
Leverandører af varer og tjenesteydelser	45.193	16.270
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.720.709	1.215.766
Anden gæld	719.865	708.454
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3.747.278</b>	<b>2.812.084</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT</b>	<b>15.122.691</b>	<b>10.860.049</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>26.247.244</b>	<b>22.071.994</b>
4. Væsentlige aktiviteter		
5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
6. Eventualposter		
7. Dagsværdireguleringer		

## Egenkapitalopgørelse

---

	2021	2020
<b>Virksomhedskapital</b>		
Primo	500.000	500.000
<b>Ultimo</b>	<b>500.000</b>	<b>500.000</b>
<b>Overført resultat</b>		
Primo	7.900.201	7.090.287
Overført fra resultatdisponering	-70.087	809.913
<b>Ultimo</b>	<b>7.830.114</b>	<b>7.900.200</b>
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>8.330.114</b>	<b>8.400.200</b>

# Noter

	2021	2020
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	895.389	727.369
Andre udgifter til social sikring	5.718	5.466
<b>Personaleomkostninger i alt</b>	<b>901.107</b>	<b>732.835</b>

Gennemsnitlig antal fuldtidsbeskæftigede 1 1

## 2. Investeringsejendomme

Under materielle anlægsaktiver er selskabets investeringsejendomme indregnet. Værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme sker til dagsværdi opgjort efter normalindtjeningsmodellen.

Værdiansættelsen af investeringsejendomme er i året 2021 baseret på en afkastprocent på 4-6 %.

Værdiansættelsen af investeringsejendommene har indflydelse på såvel egenkapital som årets resultat. En ændring i afkastprocenten på henholdsvis +0,5% og -0,5% ville i året 2021 have medført en ændret værdiansættelse af selskabets ejendomme på henholdsvis TDKK -2.193 og TDKK 3.328.

## 3. Langfristede gældsforpligtelser

Af langfristet gæld forfalder TDKK 8.106 efter 5 år.

## 4. Væsentlige aktiviteter

Selskabets væsentlige aktiviteter består i investering i fast ejendom.

## 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter stor TDKK 12.182, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør TDKK 26.232.

Ejerpantebreve på i alt TDKK 4.450 med pant i grunde og bygninger er deponeret til sikkerhed for gæld til pengeinstitut.

Til sikkerhed for tilknyttede virksomheder Aktivt Velvære A/S bankgæld, pr. 31. december 2021, har selskabet tingslyst ejerpantebrev, nom. TDKK 4.840 med pant i grunde og bygninger. Den bogførte værdi af aktiver omfattet af pantet udgør pr 31. december 2021 TDKK 20.132.

## 6. Eventualposter

Selskabet indestår som selvskyldnerkautionist for Aktivt Velvære A/S, Aktiv Velvære, Autoriseret Fysioterapi ApS mellemværende med pengeinstitut, pr. 31. december 2021.

## Noter

---

### Investerings- ejendomme

#### 7. Dagsværdireguleringer

Dagsværdi 31. december 2021

26.232.325

#### Information om dagsværdiniveauer

Niveau 3:

Værdiansættelse baseret på ikke-observerbare input, hvor input er baseret på antagelser, som en normal markedsdeltager vil gøre sig i værdiansættelse af aktivet.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Claus Bøgild Jensen

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-829448985084  
Tidspunkt for underskrift: 12-05-2022 kl.: 23:17:32  
Underskrevet med NemID

## Claus Bøgild Jensen

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-829448985084  
Tidspunkt for underskrift: 12-05-2022 kl.: 23:17:32  
Underskrevet med NemID

## Claus Bøgild Jensen

---

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-829448985084  
Tidspunkt for underskrift: 12-05-2022 kl.: 23:17:32  
Underskrevet med NemID

## Dannie Krogsgaard Rasmussen

---

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-014363783815  
Tidspunkt for underskrift: 16-05-2022 kl.: 10:02:55  
Underskrevet med NemID

## Poul Henrik Fejer Christiansen

---

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-103602056292  
Tidspunkt for underskrift: 14-05-2022 kl.: 10:21:30  
Underskrevet med NemID

## Tom Sønderup

---

Som Revisor NEM ID  
PID: 9208-2002-2-572875969668  
Tidspunkt for underskrift: 16-05-2022 kl.: 11:16:00  
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: ec6237pkriHJ247623233