

Ejendomsselskabet af 1/10 2005 A/S

Bjerregårdsvej 6, 2500, Valby

CVR-nr. 28 98 39 13

Årsrapport 2021

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. marts 2022

Dirigent:

.....
Keld Skjold Pedersen

Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Ejendomsselskabet af 1/10 2005 A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Valby, den 23. marts 2022
Direktion:

.....
Keld Skjold Pedersen
direktør

Bestyrelse:

.....
Mogens Holgaard
formand

.....
Leif Stidsen

.....
Keld Skjold Pedersen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet af 1/10 2005 A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 1/10 2005 A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

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.

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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ 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 konklusion 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 bl.a. 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.

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.

København, den 23. marts 2022
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Thomas Hjortkjær Petersen
statsaut. revisor
mne33748

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Ejendomsselskabet af 1/10 2005 A/S
Adresse, postnr., by	Bjerregårdsvej 6, 2500, Valby
CVR-nr.	28 98 39 13
Stiftet	1. september 2005
Hjemstedskommune	København
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Bestyrelse	Mogens Holgaard, formand Leif Stidsen Keld Skjold Pedersen
Direktion	Keld Skjold Pedersen, direktør
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 36, Postboks 250, 2000 Frederiksberg

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at opføre, eje og drive fast ejendom. Selskabet ejer ejendomme både direkte og gennem franske datterselskaber. De direkte ejede ejendomme omfatter ejendomme med erhvervsformål der anvendes til kursus- og hoteldrift samt ferieboliger.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet), som pr. balancedagen udgør 49.806 t.kr. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme med henblik på at afspejle markedets aktuelle værdi, og denne opgørelse sker på baggrund af en række centrale forudsætninger, jf. oplysninger i note 5 til årsregnskabet.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets lejeindtægter i 2021 udgør i alt 4.316 t.kr. mod 7.868 t.kr. t.kr. i 2020. Resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på 2.827 t.kr. mod et underskud på 14.239 t.kr. i 2020, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på 92.881 t.kr.

Årets resultat er positivt påvirket af en regnskabsmæssig avance på 4.147 t.kr. fra salget af Hotel Propellen pr. 1. oktober 2021.

Igen i 2021 har COVID-19 medført nedlukningsperioder, hvilket har påvirket indtjeningen i det driftsselskab, som varetager kursus- og hoteldriften af de 2 ejendomme, som efter 1. oktober 2021 alene omfatter én ejendom. Beroende på den ekstraordinære situation, har ledelsen valgt at foretage en gældseftergivelse på 2.500 t.kr. (2020: 11.000 t.kr.) til driftsselskabet bag hotel og kursusaktiviteten.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling pr. 31. december 2021.

Forventet udvikling

Det er forventningen, at de negative virkninger af COVID-19 bliver udfaset i løbet af 2022, og driften i selskabets hotel- og kursus ejendom forventes dermed normaliseret, om end sektoren for hotel- og kursusvirksomhed fortsat er præget af usikkerhed i forhold aktivitetsniveau og indtjening.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	t.kr.	2021	2020
	Lejeindtægter	4.316	7.868
	Ejendomsomkostninger	-1.477	-2.202
	Bruttoresultat	2.839	5.666
	Administrationsomkostninger	-1.122	-1.095
	Resultat af primær drift	1.717	4.571
	Værdiregulering af investeringsejendomme	4.147	-6.822
	Nedskrivning af tilgodehavender	-2.500	-11.000
	Resultat før finansielle poster	3.364	-13.251
2	Finansielle indtægter	1.075	988
3	Finansielle omkostninger	-1.612	-1.976
	Resultat før skat	2.827	-14.239
4	Skat af årets resultat	0	0
	Årets resultat	2.827	-14.239
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	2.827	-14.239
		2.827	-14.239

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	t.kr.	2021	2020
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
5	Investeringsejendomme	49.806	120.369
		<u>49.806</u>	<u>120.369</u>
6	Finansielle anlægsaktiver		
	Kapitalandele i dattervirksomheder	7.490	7.607
	Andre tilgodehavender	4.000	0
		<u>11.490</u>	<u>7.607</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>61.296</u>	<u>127.976</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	13.921	14.865
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	21.519	0
	Andre tilgodehavender	667	553
		<u>36.107</u>	<u>15.418</u>
	Likvide beholdninger	<u>4.819</u>	<u>717</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>40.926</u>	<u>16.135</u>
	AKTIVER I ALT	<u>102.222</u>	<u>144.111</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Aktiekapital	16.000	16.000
	Overført resultat	76.881	74.054
	Egenkapital i alt	<u>92.881</u>	<u>90.054</u>
	Gældsforpligtelser		
7	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	8.376	17.036
	Afledte finansielle instrumenter	0	706
		<u>8.376</u>	<u>17.742</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
7	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	573	2.213
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	229	37
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	33.047
	Anden gæld	0	838
	Periodeafgrænsningsposter	163	180
		<u>965</u>	<u>36.315</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>9.341</u>	<u>54.057</u>
	PASSIVER I ALT	<u>102.222</u>	<u>144.111</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
10 Sikkerhedsstillelser
11 Nærtstående parter

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

t.kr.	Aktiekapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	16.000	88.293	104.293
Overført via resultatdisponering	0	-14.239	-14.239
Egenkapital 1. januar 2021	16.000	74.054	90.054
Overført via resultatdisponering	0	2.827	2.827
Egenkapital 31. december 2021	16.000	76.881	92.881

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet af 1/10 2005 A/S for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

I henhold til årsregnskabslovens § 112, stk. 1, er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivers 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 gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførslers som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (t.kr.).

Valutaomregning

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning 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 omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

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

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i finansielle anlægsaktiver henholdsvis langfristede gældsforpligtelser, idet kontrakterne holdes til udløb.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter

Indtægter af ejendomssdrift, der vedrører regnskabsåret, indregnes som lejeindtægter.

Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens investerings-ejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investeringsejendomme.

Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til administration af selskabet, herunder administrationshonorar til moderpensionskassen SAS Pilot & Navigatør Pensionskasse. Administrationen af Ejendomsselskabet af 1/10 2005 A/S forestås af SAS Pilot & Navigatør Pensionskasse. Afregning herfor sker ved dækning af lønomkostninger for anvendt tid.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste eller tab ved salg af anlægsaktiver og gældsafgivelse af tilgodehavender.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

Efter den indre værdis metode indregnes en forholdsmæssig andel af resultat efter skat i de underliggende virksomheder i resultatopgørelsen. Resultatandele efter skat i dattervirksomheder og associerede virksomheder præsenteres i resultatopgørelsen som særskilte linjer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, kursgevinster og -tab vedrørende tilgodehavender, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige koncernvirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationselskabet.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet), og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten værdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres med udgangspunkt i en vurdering af ejendommens dagsværdi ud fra aktuelle markedsforhold, hvori input som mæglervurderinger, forventede driftsafkast, forventede forrentningskrav for ejendommen indgår.

Dagsværdien af hotel og kursusejendom er beregnet på baggrund af DCF-baserede værdiansættelsesmetode, hvorefter forventede fremtidige pengestrømme tilbagediskonteres med et fastsat afkastkrav.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ejendomsomkostninger.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægskativer, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som investeringsejendommen ældes, afspejles i investeringsejendommens løbende værdiansættelse til dagsværdi. Der foretages som følge heraf ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

Gevinst og tab ved afhændelse af investeringsejendomme opgøres som forskellen mellem salgsprisen reduceret med salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi, og denne forskel indregnes på afhændelsestidspunktet i resultatopgørelsen.

Ejendomme, hvor der eventuelt er indgået aftale om salg, bliver optages i balancen til salgsprisen med fradrag af salgsmkostninger.

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis.

Dattervirksomhederne med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi, i det omfang dette vurderes som uerholdeligt. Hvis den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, i det omfang modervirksomheden har retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomhedens underskud.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien.

Kapitalandele i dattervirksomheder, der måles til regnskabsmæssig indre værdi, er underlagt krav om nedskrivningstest, hvis der foreligger indikationer på værdiforringelse.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende.

Selskabsskat og udskudt skat

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontor-ejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, 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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Udskudte skatteaktiver er ikke indregnet i balancen, idet der knytter sig usikkerhed til udnyttelsen.

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, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne betalinger, som vedrører indtægter i efterfølgende regnskabsår.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer. For anvendte parametre/forudsætninger henvises til note 5.

t.kr.	<u>2021</u>	<u>2020</u>
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	816	861
Andre finansielle indtægter	259	127
	<u>1.075</u>	<u>988</u>
t.kr.	<u>2021</u>	<u>2020</u>
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	1.195	1.042
Renter af prioritetsgæld	398	548
Andre finansielle omkostninger	19	386
	<u>1.612</u>	<u>1.976</u>
4 Skat af årets resultat		
Udskudte skatteaktiver for i alt 5.762 t.kr. er ikke indregnet i balancen, idet der knytter sig usikkerhed til anvendelsen.		
5 Investeringsejendomme		
t.kr.	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Dagsværdi 1. januar	120.369	134.933
Afgang	-70.563	0
Årets værdireguleringer	0	-14.564
Dagsværdi 31. december	<u>49.806</u>	<u>120.369</u>

Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdi af investeringsejendomme er beregnet for hver enkelt ejendom ved tilbagediskontering af de forventede fremtidige pengestrømme med en relevant diskonteringsfaktor. Forventede fremtidige pengestrømme er baseret på ledelsesgodkendte drifts- og vedligeholdelsesbudgetter for de kommende 10 år, og en beregnet terminalværdi baseret på den forventede normalisering af drift og vedligehold for ejendommens resterende levetid. Diskonteringsfaktoren udgør den risikofrie rente og et risikotillæg for den enkelte ejendom, hvilket også er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

De væsentligste forudsætninger for de opgjorte dagsværdier er afkastkravet som er opgjort til 8% for 2021, svarende til et tillæg på 2% som korrektion for den langsigtede inflation, hvilket er uændret i forhold til sidste år. En forøgelse af diskonteringsfaktoren med 0,25% point vil reducere den samlede dagsværdi med ca. 0,9 mio.kr.

Selskabet har ydermere en række ferieboliger, hvor den regnskabsmæssige værdi sammenholdes med mægler vurderinger, som dog ikke indhentes hvert år, lejeniveauer, beliggenhed, kontraktsforhold, alder, vedligeholdelsesstand, sammenlignelige handler såvel som renteniveaet og markedsudviklingen generelt.

6 Finansielle anlægsaktiver

Andre tilgodehavender vedrører indestående på deponeringskonto i forbindelse med salg af Hotel Propellen.

Navn	Retsform	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital t.kr.	Resultat t.kr.
Dattervirk- somheder					
Evian					
Ejendomsselskab	SARL	Frankrig	100,00 %	0	0
Chatel					
Ejendomsselskab	SCI	Frankrig	100,00 %	0	0

7 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 7.903 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

8 Personaleomkostninger

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen, og der indgår derfor ikke personaleomkostninger i administrationsomkostningerne. Direktionen aflønnes ikke af virksomheden.

9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet har via det franske datterselskab forpligtet sig til at opføre en ejendom på den ubebyggede grund. Forpligtelsen er ikke tids- eller beløbsbestemt.

10 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets gæld over for realkreditinstitutter er stillet pant eller anden sikkerhed i selskabets aktiver for en værdi af 20.000 t.kr. Den samlede regnskabsmæssige værdi af aktiverne, hvori der er stillet sikkerhed eller pant, udgør 28.000 t.kr.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

11 Nærtstående parter

Oplysning om koncernregnskaber

<u>Modervirksomhed</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Rekvirering af modervirksomhedens koncernregnskab</u>
SAS Pilot & Navigatør pensionskasse	København	www.saspilot.dk

Transaktioner med nærtstående parter

Selskabets mellemværende med nærtstående parter består af gæld til SAS Pilot & Navigatør Pensionskasse og tilgodehavende hos Wing Hotels ApS. Mellemværende forrentes på markedsmæssige vilkår

Wing Hotels lejer en ejendom i selskabet. Lejekontrakt er indgået på markedsmæssige vilkår.

Selskabet har i regnskabsåret foretaget gældseftergivelse på 2.500 t.kr til Wings Hotels ApS.

Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i virksomhedens ejerbog som ejende minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af aktiekapitalen:

<u>Navn</u>	<u>Bopæl/Hjemsted</u>
SAS Pilot & Navigatør Pensionskasse	Valby

Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Keld Skjold Pedersen

Direktion

På vegne af: Ejendomsselskabet af 1/10 2005 A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-448025314705

IP: 83.221.xxx.xxx

2022-03-29 12:49:15 UTC

NEM ID 

Keld Skjold Pedersen

Dirigent

På vegne af: Ejendomsselskabet af 1/10 2005 A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-448025314705

IP: 83.221.xxx.xxx

2022-03-29 12:49:15 UTC

NEM ID 

Keld Skjold Pedersen

Bestyrelse

På vegne af: Ejendomsselskabet af 1/10 2005 A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-448025314705

IP: 83.221.xxx.xxx

2022-03-29 12:49:15 UTC

NEM ID 

Leif Stidsen

Bestyrelse

På vegne af: Ejendomsselskabet af 1/10 2005 A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-838582150419

IP: 193.3.xxx.xxx

2022-03-30 06:54:56 UTC

NEM ID 

Mogens Holgaard

Bestyrelse

På vegne af: Ejendomsselskabet af 1/10 2005 A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-684023058777

IP: 87.59.xxx.xxx

2022-03-31 12:49:20 UTC

NEM ID 

Thomas Hjortkjær Petersen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: PID:9208-2002-2-513808396599

IP: 87.49.xxx.xxx

2022-04-01 10:28:26 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: JK1CM-JSUDB-YM6PH-L8OWB-SITIH-PJTGG

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>