

## **RAB II A/S**

Skovbrynet 40, 8000 Aarhus C

CVR-nr. 29 78 56 78

### **Årsrapport for 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17. marts 2022

\_\_\_\_\_  
Einer Svane  
dirigent

# Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	12
Balance 31. december	13
Egenkapitalopgørelse	15
Noter	16

## Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for RAB II A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 17. marts 2022

### Direktion

Eivind Knutsen  
direktør

### Bestyrelse

Casper Steinfeldt-Møller  
formand

Einer Svane

Simon Lauge Jørgensen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## **Til kapitalejerne i RAB II A/S**

### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for RAB II A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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

### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA's Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

### **Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## 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.

Aarhus, den 17. marts 2022

Rådgivning & Revision  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 10 15 81 17

Thomas Kroghede  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne31480

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	RAB II A/S Skovbrynet 40 8000 Aarhus C
	CVR-nr.: 29 78 56 78
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2021
	Hjemsted: Aarhus
<b>Bestyrelse</b>	Casper Steinfeldt-Møller, formand Einer Svane Simon Lauge Jørgensen
<b>Direktion</b>	Eivind Knutsen, direktør
<b>Revision</b>	Rådgivning & Revision Statsautoriseret Revisionsaktieselskab True Møllevej 5 8381 Tilst

# Ledelsesberetning

## Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er at erhverve og udleje fast ejendom og alt dermed tilhørende virksomhed.

## Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme i Tyskland indregnes til dagsværdi, og værdireguleringerne i forbindelse hermed føres over resultatopgørelsen. Beregningen af dagsværdi foretages på baggrund af en anerkendt afkastbaseret værdiansættelsesmodel understøttet af vurderinger fra ekstern ejendomsmægler.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på kr. 15.799.304, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på kr. 141.758.304.

Selskabet har i regnskabsåret kun haft finansiering i EUR, hvilket matcher selskabets drift, der primært er i EUR.

## Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

## Virksomhedens forventede udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer

Der forventes et fortsat positivt resultat.

## Oplysning om egne kapitalandele

### *Information om egne kapitalandele i virksomhedens beholdning*

Beskrivelse af egne kapitalandele: Selskabet har egne aktier for nom. t.kr. 1.200, svarende til 10 % af kapitalen. Kostprisen herfor er netto t.kr. 13.500 og blev fratrukket overført resultat på egenkapitalen. Aktierne er ikke annulleret og besiddes som en del af selskabets strategi.



## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for RAB II A/S for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2021 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttotab

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning og andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til ejendommenes drift og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af huslejeindtægter, som er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

## Anvendt regnskabspraksis

### Driftsomkostninger ejendomme

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### 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.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

##### *Investeringsjendomme*

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

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

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

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

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

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

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

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

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

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

## Anvendt regnskabspraksis

### Egenkapital

#### Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### 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 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. Udskudt skat 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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.

### 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, så forskellen mellem nettoprovenuet 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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

### Omregning af fremmed valuta

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. Hvis valutainstrumenter anvendes til sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes urealiserede værdireguleringer direkte på egenkapitalen i dagsværdireserven.

## Anvendt regnskabspraksis

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.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Bruttotab</b>		<b>-2.901.503</b>	<b>3.224.682</b>
Personaleomkostninger	1	-90.000	-93.750
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>-2.991.503</b>	<b>3.130.932</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	22.816.461	28.462.137
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>19.824.958</b>	<b>31.593.069</b>
Finansielle indtægter	3	0	72.895
Finansielle omkostninger	4	-1.121.830	-1.151.508
<b>Resultat før skat</b>		<b>18.703.128</b>	<b>30.514.456</b>
Skat af årets resultat	5	-2.903.824	-4.811.960
<b>Årets resultat</b>		<b>15.799.304</b>	<b>25.702.496</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte		25.000.000	0
Ekstraordinært udbytte		20.000.000	0
Overført resultat		-29.200.696	25.702.496
		<b>15.799.304</b>	<b>25.702.496</b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	6	<u>115.000.000</u>	<u>170.000.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>115.000.000</b></u>	<u><b>170.000.000</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>115.000.000</b></u>	<u><b>170.000.000</b></u>
Andre tilgodehavender		<u>8.027.958</u>	<u>16.959.558</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>8.027.958</b></u>	<u><b>16.959.558</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>31.708.421</b></u>	<u><b>5.657.933</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>39.736.379</b></u>	<u><b>22.617.491</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>154.736.379</b></u></u>	<u><u><b>192.617.491</b></u></u>

## Balance 31. december

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		12.000.000	12.000.000
Overført resultat		104.758.304	131.959.000
Foreslået udbytte for regnskabsåret		25.000.000	0
<b>Egenkapital</b>	7	<b>141.758.304</b>	<b>143.959.000</b>
Hensættelse til udskudt skat		11.831.108	17.206.020
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>11.831.108</b>	<b>17.206.020</b>
Banker		0	18.746.393
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	8	<b>0</b>	<b>18.746.393</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	0	1.618.000
Selskabsskat		580.339	1.128.709
Anden gæld		566.628	9.959.369
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.146.967</b>	<b>12.706.078</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.146.967</b>	<b>31.452.471</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>154.736.379</b>	<b>192.617.491</b>
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		



## Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået udbyt- te for regn- skabsåret	Foreslået ekstraordinært udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	12.000.000	131.959.000	0	0	143.959.000
Udbytte på egne aktier	0	2.000.000	0	0	2.000.000
Betalt ekstraordinært udbytte	0	0	0	-20.000.000	-20.000.000
Årets resultat	0	-29.200.696	25.000.000	20.000.000	15.799.304
<b>Egenkapital 31. december 2021</b>	<b>12.000.000</b>	<b>104.758.304</b>	<b>25.000.000</b>	<b>0</b>	<b>141.758.304</b>

## Noter

	2021	2020
	kr.	kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	90.000	93.750
	<b>90.000</b>	<b>93.750</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
<b>2 Værdireguleringer af investeringsaktiver</b>		
Værdiregulering ved salg af investeringsejendomme	13.914.278	7.311.727
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	8.902.183	21.150.410
<b>Værdiregulering investeringsejendomme</b>	<b>22.816.461</b>	<b>28.462.137</b>
	<b>22.816.461</b>	<b>28.462.137</b>
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	0	72.895
	<b>0</b>	<b>72.895</b>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	1.121.830	1.151.508
	<b>1.121.830</b>	<b>1.151.508</b>

## Noter

	2021	2020
	kr.	kr.
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	8.278.736	3.223.062
Årets udskudte skat	-5.374.912	1.527.785
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	61.113
	<u>2.903.824</u>	<u>4.811.960</u>

## 6 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investeringsejendomme
Kostpris 1. januar 2021	74.003.488
Afgang i årets løb	-21.436.611
Kostpris 31. december 2021	<u>52.566.877</u>
Værdireguleringer 1. januar 2021	95.996.511
Årets værdireguleringer	8.902.183
Årets tilbageførte værdireguleringer	-42.465.571
Værdireguleringer 31. december 2021	<u>62.433.123</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<b><u>115.000.000</u></b>

### Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Dagsværdi for boligejendomme

Boligejendomme består af syv udlejningsejendomme i Berlin.

Boligejendommene er værdiansat med baggrund i en beregning af dagsværdien på boligudlejnings-ejendomme. Til understøttelse af beregningen af dagsværdien er der indhentet vurdering fra ekstern ejendomsmægler, samt effektuerede salg i 2021.

Beregningen af dagsværdien er udarbejdet med baggrund i det årlige driftsafkast for de enkelte ejendomme samt en vurdering af de enkelte ejendommers beliggenhed og ejendomsspecifikke forrentningskrav.

## Noter

### 6 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2021 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 1,6% - 3,25%.

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

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,5%	Basis	0,5 %
	kr.	kr.	kr.
Afkastprocent	2,0	2,5	3,0
Dagsværdi	105.000.000	115.000.000	132.000.000
Ændring i dagsværdi	-10.000.000	0	17.000.000

### 7 Egenkapital

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

Den 1. juli 2019 erhvervede virksomheden tkr. 1.200 af sine egne aktier, svarende til 10 %. Den samlede betaling for aktierne udgjorde tkr. 13.500, som er trukket fra overført resultat under egenkapitalen. Disse aktier er ikke annulleret og besiddes derfor som egne aktier. Selskabet kan således sælge disse aktier på et senere tidspunkt. Aktierne er erhvervet som led i virksomhedens strategi.

### 8 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2021	Gæld 31. december 2021	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Banker	20.364.393	0	0	0
	<b>20.364.393</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Noter

### 9 Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

### 10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut mv. er der tinglyst ejerpantebrev i ejendomme med nom. EUR 10.000.000. Ejendommenes værdi er i årsrapporten indregnet med kr. 115.000.000.

# 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.”

## Eivind Knutsen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-511981383308

IP: 87.63.xxx.xxx

2022-03-18 14:20:44 UTC

NEM ID 

## Einer Svane

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-837564468664

IP: 2.106.xxx.xxx

2022-03-20 14:12:04 UTC

NEM ID 

## Simon Lauge Jørgensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-402128105812

IP: 80.208.xxx.xxx

2022-03-21 05:45:30 UTC

NEM ID 

## Casper Steinfeldt-Møller

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-079464867586

IP: 85.184.xxx.xxx

2022-03-21 07:16:14 UTC

NEM ID 

## Thomas Kroghede

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:10158117-RID:25282201

IP: 80.197.xxx.xxx

2022-03-21 09:11:01 UTC

NEM ID 

## Einer Svane

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-837564468664

IP: 2.106.xxx.xxx

2022-03-21 18:16:53 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 27EEC-7CG1N-X7ESB-WTCIL-2KW6J-ON0Z

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 tidsstemplet 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>