

**AMVEST ApS**  
Egegårdsvej 20, Hjallese, 5260 Odense S

**CVR-nr. 29 83 67 36**

**Årsrapport**

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

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 8. juli 2022.

---

**Dan Svenningsen**  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Koncernoversigt	6
Ledelsesberetning	7
<b>Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december 2021</b>	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	18
Balance	19
Egenkapitalopgørelse for koncernen	22
Egenkapitalopgørelse for modervirksomheden	23
Noter	24

## Ledespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for AMVEST ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

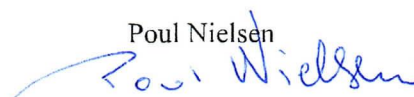
Odense S, den 8. juli 2022

### Direktion

Dan Svenningsen

### Bestyrelse

Axel Tobias Vieth  
Formand

Poul Nielsen  


Mark Lisberg Christensen

Dan Svenningsen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til kapitalejeren i AMVEST ApS

#### Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for AMVEST ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter for såvel koncernen som selskabet. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af koncernens og 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 koncernregnskabet og årsregnskabet”. Vi er uafhængige af koncernen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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 revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

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

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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og 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 koncernens og 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 koncernregnskabet og 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 koncernens og 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 koncernregnskabet og 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 koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af koncernregnskabet og årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om koncernregnskabet og årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

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.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

København, den 8. juli 2022

### **Grant Thornton**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36

Jan Tønnesen

statsautoriseret revisor  
mne9459

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	AMVEST ApS Egegårdsvej 20 Hjallese 5260 Odense S
	CVR-nr.: 29 83 67 36
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Axel Tobias Vieth, Formand Poul Nielsen Mark Lisberg Christensen Dan Svenningsen
<b>Direktion</b>	Dan Svenningsen
<b>Revision</b>	Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 2100 København Ø
<b>Dattervirksomheder</b>	Boda Ejendomme A/S, Odense S BODA Erhverv ApS, Odense S BODA Estate ApS, Odense S AMBO Ejendomsservice A/S, Odense S Amvest Capital ApS, Odense S BODA Holding ApS, Odense S B-E ApS, Odense S Pæregrenen Middelfart ApS, Odense S Mirabellegrenen Middelfart ApS, Odense S Østergade Taulov ApS, Odense S Ydunshave ApS, Odense S MS Maler ApS, Odense S Balnakeilly Estate Ltd, Pitlochry, Scotland BODA Stenlille ApS, Odense S
<b>Kapitalinteresser</b>	SL Ejendomme ApS, Odense S SL Development ApS, Odense S





## Ledelsesberetning

---

### Koncernens væsentligste aktiviteter

Koncernens hovedaktivitet er udlejnings- og investeringsvirksomhed.

Udlejningsvirksomhed er koncentreret om udlejning af ejendomme til bolig og erhverv.

Moderselskabets aktivitet er at agere holdingvirksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Koncernens resultat før skat er steget fra kr. 46,3 mio. til kr. 52,1 mio., hvilket ledelsen anser for tilfredsstillende.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for AMVEST ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### 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, 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 koncernen, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå koncernen, 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.

### 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 finansiell post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen i en dagsværdireserve.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Udenlandske tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser anses for at være selvstændige enheder. Resultatopgørelserne omregnes til en gennemsnitlig valutakurs for måneden, og balanceposterne omregnes til balancedagens valutakurser. Kursdifferencer, opstået ved omregning af udenlandske tilknyttede virksomheders egenkapital ved årets begyndelse til balancedagens valutakurser og ved omregning af resultatopgørelser fra gennemsnitskurser til balancedagens valutakurser, indregnes direkte i egenkapitalen i dagsværdireserven. Dette gælder også kursdifferencer, som er opstået ved omregning af resultatopgørelser fra gennemsnitskurser til balancedagens valutakurser.

Kursregulering af mellemværender med udenlandske tilknyttede virksomheder, der anses for en del af den samlede investering i tilknyttede virksomheder, indregnes direkte i egenkapitalen i dagsværdireserven. Tilsvarende indregnes valutakursgevinster og valutakurstab på lån og afledte finansielle instrumenter, som er indgået til kurssikring af selvstændige udenlandske tilknyttede virksomheder, direkte i egenkapitalen.

Ved indregning af udenlandske tilknyttede virksomheder, der er integrerede enheder, omregnes monetære poster til balancedagens kurs. Ikke-monetære poster omregnes til kursen på anskaffelsestidspunktet eller på tidspunktet for efterfølgende op- eller nedskrivning af aktivet. Resultatopgørelsens poster omregnes til transaktionsdagens kurs, idet poster afledt af ikke-monetære poster dog omregnes til historiske kurser for den ikke-monetære post.

### Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden AMVEST ApS samt tilknyttede virksomheder, hvori AMVEST ApS direkte eller indirekte besidder mere end 50 % af stemmerettighederne eller på anden måde har bestemmende indflydelse.

#### *Konsolideringspraksis*

Koncernregnskabet er udarbejdet som et sammendrag af moderselskabets og de tilknyttede virksomheders årsregnskaber ved sammenlægning af ensartede regnskabsposter opgjort efter koncernens regnskabspraksis.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder udlignes med den forholdsmæssige andel af de tilknyttede virksomheders handelsværdi af nettoaktiver og forpligtelser på det tidspunkt, hvor der opnås kontrol.

I koncernregnskabet indregnes tilknyttede virksomheders regnskabsposter 100%. Minoritetsinteressernes andel af årets resultat og af egenkapitalen i tilknyttede virksomheder, der ikke ejes 100%, indgår i koncernens resultat og egenkapital, men præsenteres separat.

Køb og salg af minoritetsinteresser under fortsat bestemmende indflydelse indregnes direkte på egenkapitalen som en transaktion mellem kapitalejere.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Kapitalandele i associerede virksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis og med forholdsmæssig eliminering af urealiserede koncerninterne avancer og tab. I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance og tab.

Koncernens aktiviteter i driftsfællesskaber indregnes i koncernregnskabet linje for linje.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, vareforbrug, andre driftsindtægter, eksterne omkostninger og omkostninger vedrørende investeringsejendomme.

Nettoomsætning omfatter værdien af leverede ydelser og værdien af huslejeindtægter.

Nettoomsætning fra leverede ydelser omfatter værdien af årets leverede ydelser, inklusive udlæg for kunder med fradrag af merværdiafgift og prisnedslag, der er direkte forbundet med salget.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, når salget er gennemført. Dette anses generelt for at være tilfældet, når:

- Tjenesteydelsen er leveret inden regnskabsårets udløb
- Der foreligger en forpligtende salgsaftale
- Salgsprisen er fastlagt
- Indbetalingen er modtaget eller med rimelig sikkerhed kan forventes modtaget

Det sikres hermed, at indregningen først sker, når de samlede indtægter og omkostninger samt færdiggørelsesgraden på balancedagen kan opgøres pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele, herunder betalinger, vil tilgå virksomheden.

Nettoomsætning fra huslejeindtægter omfatter indtægter, som indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Vareforbrug omfatter omkostninger til køb af råvarer og hjælpematerialer med fradrag af rabatter samt årets forskydning i varebeholdninger.

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

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### 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.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser

I modervirksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.

I både koncernens og modervirksomhedens resultatopgørelser indregnes den forholdsmæssige andel af kapitalinteressernes resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder. Selskabet er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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

#### Immaterielle anlægsaktiver

##### Erhvervede rettigheder

Erhvervede rettigheder omfatter EU-betalingsrettigheder, og måles til kostpris med fradrag for akkumulerede afskrivninger. Erhvervede rettigheder afskrives lineært over den forventede brugstid som udgør 10 år.

##### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-30 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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 under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendomme værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav baseret på markedsstatistikker danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Ved unikke ejendomme, hvor en afkastbaseret model ikke er retvisende, fastsættes dagsværdien med udgangspunkt i en valuarvurdering. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

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 ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle anlægsaktiver

#### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder/kapitalinteresser

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder, som i balancen præsenteres som kapitalinteresser indregnes og måles efter den indre værdis metode. Indre værdis metode anvendes som en konsolideringsmetode.

I balancen indregnes kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtage eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

For væsentlige aktiver og forpligtelser der er indregnet i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder men ikke findes i modervirksomheden er følgende regnskabspraksis anvendt:

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hen-satte forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra tilknyttede virksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

#### Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer, der er indregnet under anlægsaktiver, omfatter ikke børsnoterede aktier, som måles til dagsværdi baseret på et aktivt marked, niveau 1.

#### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealisationsevnen af varebeholdninger lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Kostpris for fremstillede færdigvarer og varer under fremstilling omfatter kostpris for råvarer.

Nettorealisationseværdien for varebeholdninger opgøres som salgssum med fradrag af såvel færdiggørelsesomkostninger som omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Nettorealisationseværdien fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, kurans og udvikling i forventet salgspris.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder for fremmed regning måles til salgsværdien af det udførte arbejde. Salgsværdien måles på baggrund af færdiggørelsesgraden på balancedagen og de samlede forventede indtægter på det enkelte igangværende arbejde. Færdiggørelsesgraden opgøres som andelen af de afholdte omkostninger i forhold til forventede samlede omkostninger på det enkelte igangværende arbejde.

Når salgsværdien på et enkelt igangværende arbejde ikke kan opgøres pålideligt, måles salgsværdien til de medgåede omkostninger eller nettorealisationseværdien, hvis denne er lavere.

Det enkelte igangværende arbejde indregnes i balancen under tilgodehavender eller gældsforpligtelser. Nettoaktiver udgøres af summen af de igangværende arbejder, hvor salgsværdien af det udførte arbejde overstiger acontofaktureringer. Nettoforpligtelser udgøres af summen af de igangværende arbejder, hvor acontofaktureringer overstiger salgsværdien.

Omkostninger i forbindelse med salgsarbejde og opnåelse af kontrakter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de afholdes.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### Egenkapital

#### Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### Selskabsskat og udskudt skat

AMVEST ApS hæfter som administrationsselskab for dattervirksomhedernes selskabsskatter over for skattemyndighederne.

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

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

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 ændelse af aktivets henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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.

### Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser måles til nettorealiseringsværdi eller til dagsværdi. Hvis opfyldelsen af forpligtelsen tidsmæssigt forventes at ligge langt ude i fremtiden, måles forpligtelsen til dagsværdi.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

Note	Koncern		Modervirksomhed	
	2021 t.kr.	2020 t.kr.	2021 t.kr.	2020 t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>34.785</b>	<b>35.056</b>	<b>-3.958</b>	<b>-3.520</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	22.037	24.113	0	0
1 Personaleomkostninger	-10.501	-9.410	0	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-546	-407	0	0
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	44.270	35.245
Indtægter af kapitalinteresser	14.682	3.934	2.240	3.666
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	0	-250	0	0
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	0	1.711	1.789
Andre finansielle indtægter	623	1.921	145	266
2 Øvrige finansielle omkostninger	-8.942	-8.626	-1.163	-882
<b>Resultat før skat</b>	<b>52.138</b>	<b>46.331</b>	<b>43.245</b>	<b>36.564</b>
Skat af årets resultat	-8.337	-9.332	556	435
<b>Årets resultat</b>	<b>43.801</b>	<b>36.999</b>	<b>43.801</b>	<b>36.999</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>				
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode			46.511	39.200
Udbytte for regnskabsåret			114	57
Disponeret fra overført resultat			-2.824	-2.258
<b>Disponeret i alt</b>			<b>43.801</b>	<b>36.999</b>

**Balance 31. december**

Note	<b>Aktiver</b>				
	Koncern		Modervirksomhed		
	2021 t.kr.	2020 t.kr.	2021 t.kr.	2020 t.kr.	
	<b>Anlægsaktiver</b>				
	Erhvervede rettigheder	93	0	0	0
	Immaterielle anlægsaktiver i alt	93	0	0	0
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3.286	2.573	0	0
3	Investeringsejendomme	924.867	843.482	0	0
	Materielle anlægsaktiver i alt	928.153	846.055	0	0
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	264.003	178.349
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	6.297	6.172
	Kapitalinteresser	12.562	11.060	12.290	10.051
	Andre værdipapirer og kapitalandele	0	1.478	0	0
	Andre tilgodehavender	454	473	0	0
	Finansielle anlægsaktiver i alt	13.016	13.011	282.590	194.572
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>941.262</b>	<b>859.066</b>	<b>282.590</b>	<b>194.572</b>
	<b>Omsætningsaktiver</b>				
	Fremstillede varer og handelsvarer	174	0	0	0
	Varebeholdninger i alt	174	0	0	0
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	2.657	2.540	0	0
4	Igangværende arbejder for fremmed regning	98	441	0	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	41.052	71.109
	Tilgodehavender hos kapitalinteresser	26.913	14.340	12.053	4.957
	Udskudte skatteaktiver	0	0	0	140
	Tilgodehavende selskabsskat	0	0	696	938
	Andre tilgodehavender	58.521	4.670	156	94
	Periodeafgrænsningsposter	1.237	1.096	0	0
	Tilgodehavender i alt	89.426	23.087	53.957	77.238
	Likvide beholdninger	2.503	204	22	0
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>92.103</b>	<b>23.291</b>	<b>53.979</b>	<b>77.238</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>1.033.365</b>	<b>882.357</b>	<b>336.569</b>	<b>271.810</b>

**Balance 31. december**

Note	<b>Passiver</b>				
	Koncern		Modervirksomhed		
	2021 t.kr.	2020 t.kr.	2021 t.kr.	2020 t.kr.	
	<b>Egenkapital</b>				
	Virksomhedskapital	230	230	230	230
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	0	185.334	138.823
	Overført resultat	274.429	230.743	89.095	91.920
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	114	57	114	57
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>274.773</b>	<b>231.030</b>	<b>274.773</b>	<b>231.030</b>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>				
	Hensættelser til udskudt skat	35.801	32.240	0	0
	Andre hensatte forpligtelser	0	0	110	288
	Hensættelser vedrørende kapitalinteresser	8.394	0	0	0
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>44.195</b>	<b>32.240</b>	<b>110</b>	<b>288</b>
	<b>Gældsforpligtelser</b>				
	Gæld til realkreditinstitutter	533.952	534.082	0	0
	Kreditinstitutter i øvrigt	1.492	1.643	0	0
	Gæld til pengeinstitutter	11.882	13.629	8.500	9.500
	Deposita	12.513	11.996	0	0
	Anden gæld	1.898	2.070	0	0
5	Langfristede gældsforpligtelser i alt	561.737	563.420	8.500	9.500
5	Kortfristet del af langfristet gæld	59.065	12.253	1.000	1.000
6	Gæld til pengeinstitutter	58.769	4.906	2.394	2.308
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	12	68	0	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	9.236	6.847	0	0
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	36.116	9.219
	Gæld til kapitalinteresser	0	3.656	0	3.656
	Selskabsskat	4.780	2.746	0	0
	Anden gæld	20.798	25.191	13.676	14.809
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	152.660	55.667	53.186	30.992
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>714.397</b>	<b>619.087</b>	<b>61.686</b>	<b>40.492</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>1.033.365</b>	<b>882.357</b>	<b>336.569</b>	<b>271.810</b>

**Balance 31. december**

---

<b>Passiver</b>	<b>Koncern</b>		<b>Modervirksomhed</b>	
	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<u>Note</u>	<u>                    </u>	<u>                    </u>	<u>                    </u>	<u>                    </u>
<b>7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>				
<b>8 Oplysninger om dagsværdi</b>				
<b>9 Eventualposter</b>				

**Egenkapitalopgørelse for koncernen**

	<b>Virksom- hedskapital t.kr.</b>	<b>Reserve for opskrivnin- ger t.kr.</b>	<b>Reserve for nettoop- skrivning efter den indre værdis- metode t.kr.</b>	<b>Overført re- sultat t.kr.</b>	<b>Foreslået ud- bytte for regnskabs- året t.kr.</b>	<b>I alt t.kr.</b>
Egenkapital 1. januar 2020	230	0	0	193.801	55	194.086
Udloddet udbytte	0	0	0	0	-55	-55
Resultatandel	0	0	0	36.942	57	36.999
Egenkapital 1. januar 2021	230	0	0	230.743	57	231.030
Udloddet udbytte	0	0	0	0	-57	-57
Resultatandel	0	0	0	43.686	0	43.686
Udloddet udbytte	0	0	0	0	114	114
	<b>230</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>274.429</b>	<b>114</b>	<b>274.773</b>



**Egenkapitalopgørelse for modervirksomheden**

	<b>Virksom- hedskapital t.kr.</b>	<b>Reserve for nettoop- skrivning efter den indre værdis- metode t.kr.</b>	<b>Overført re- sultat t.kr.</b>	<b>Foreslået ud- bytte for regnskabs- året t.kr.</b>	<b>I alt t.kr.</b>
Egenkapital 1. januar 2020	230	99.623	94.177	55	194.085
Udloddet udbytte	0	0	0	-55	-55
Resultatandel	0	39.200	-2.257	57	37.000
Egenkapital 1. januar 2021	230	138.823	91.920	57	231.030
Udloddet udbytte	0	0	0	-57	-57
Resultatandel	0	46.511	-2.825	114	43.800
	<b>230</b>	<b>185.334</b>	<b>89.095</b>	<b>114</b>	<b>274.773</b>

## Noter

	Koncern	
	2021 t.kr.	2020 t.kr.
<b>1. Personalemkostninger</b>		
Lønninger og gager	9.076	8.220
Pensioner	1.198	1.042
Andre omkostninger til social sikring	227	148
	<b>10.501</b>	<b>9.410</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	27	23

	Koncern		Modervirksomhed	
	2021 t.kr.	2020 t.kr.	2021 t.kr.	2020 t.kr.
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>				
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	0	0	618	178
Andre finansielle omkostninger	8.942	8.626	545	704
	<b>8.942</b>	<b>8.626</b>	<b>1.163</b>	<b>882</b>

### 3. Investeringsejendomme

Koncernens investeringsejendomme består af 248 ejendomme hvoraf 22.907 kvm er klassificeret som erhvervslejemål og 38.497 kvm som boliglejemål. Investeringsejendommene er beliggende Trekantsområdet, Odense, øvrige Fyn, Rudkøbing og København.

Herudover besidder koncernen 2 unikke ejendomme henholdsvis i Skotland og på Midtsjælland.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelse under anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Ved koncernens 2 unikke ejendomme, hvor en afkastbaseret model ikke er retvisende, fastsættes dagsværdien med udgangspunkt i en valuarvurdering.

## Noter

---

### 3. Investeringsejendomme (fortsat)

Følgende afkastskrav er fastsat for de enkelte ejendomsstyper:

- Boligejendomme beliggende i Trekantsområdet 4,25 - 5,00 %
- Boligejendomme beliggende i Odense 4,25 - 4,75 %
- Erhvervsjendomme beliggende i Odense 5,50 %
- Boligejendomme beliggende på det øvrige Fyn 4,75 - 5,75 %
- Erhvervsjendomme beliggende på det øvrige Fyn 5,75 - 7,75 %
- Boligejendomme beliggende i Rudkøbing 5,50 - 7,50 %
- Erhvervsjendomme beliggende i Rudkøbing 5,50 - 7,50 %
- Boligejendomme beliggende i København Centrum 3,00 %
- Blandede ejendomme beliggende i København Centrum 3,25 %

Driftsresultatet for alle ejendommene er opgjort til t.kr. 25.484.

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 1 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 106.314 t.kr..

## Noter

	Koncern	
	31/12 2021 t.kr.	31/12 2020 t.kr.
<b>4. Igangværende arbejder for fremmed regning</b>		
Salgsværdi af periodens produktion	98	441
<b>Igangværende arbejder for fremmed regning, netto</b>	<b>98</b>	<b>441</b>
Der indregnes således:		
Igangværende arbejder for fremmed regning (omsætningsaktiver)	98	441
	<b>98</b>	<b>441</b>

## 5. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2021 t.kr.	Kortfris- et del af lang- fristet gæld t.kr.	Langfris- et gæld 31/12 2021 t.kr.	Restgæld efter 5 år t.kr.
<b>Koncern</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	590.950	56.998	533.952	492.515
Kreditinstitutter i øvrigt	1.644	152	1.492	837
Gæld til pengeinstitutter	13.629	1.747	11.882	4.626
Deposita	12.681	168	12.513	0
Anden gæld	1.898	0	1.898	1.054
	<b>620.802</b>	<b>59.065</b>	<b>561.737</b>	<b>499.032</b>
<b>Modervirksomhed</b>				
Gæld til pengeinstitutter	9.500	1.000	8.500	4.500
	<b>9.500</b>	<b>1.000</b>	<b>8.500</b>	<b>4.500</b>

## 6. Gæld til pengeinstitutter

Af koncernens gæld til pengeinstitutter udgør kr. 55,0 mio. af kr. 58,8 mio. byggekreditter, som konverteres til langfristede lån, når de tilknyttede byggeprojekter er afsluttet.

## 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 590.950 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 812.957 t.kr.

## Noter

---

### 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)

Koncernen har deponeret ejerpantebreve på i alt 94.145 t.kr. til sikkerhed for bankgæld og gæld til ejerforening. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående investeringsejendomme.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 11.759 t.kr., har selskabet stillet sine aktier i tilknyttet virksomhed til sikkerhed. Den regnskabsmæssige værdi af aktierne udgjorde pr. 31. december 2021 t.kr. 18.001.

### 8. Oplysninger om dagsværdi

#### Koncern

	<b>Investe- rings- ejendom- me t.kr.</b>
Dagsværdi 31. december 2021	<u>808.203</u>
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>28.216</u>

### 9. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

##### Kautionsforpligtelser:

Selskabet har kautioneret for tilknyttede og associerede virksomheders banklån. De tilknyttede og associerede virksomheders bankgæld udgør pr. 31. december 2021 i alt 40.830 t.kr.

##### Støtteerklæringer

Selskabet har afgivet støtteerklæringer overfor tilknyttede virksomheder.

Koncernen er blevet mødt med krav om betaling for t.kr. 4.201. Koncernens ledelse forventer frifindelse.

#### Sambeskatning

Selskabet er administrationsselskab i den nationale sambeskatning og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

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

## Noter

---

### 9. Eventualposter (fortsat)

#### Sambeskatning (fortsat)

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen udgør 4.780 t.kr.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter af udbytte, renter og royalties udgør estimeret maksimalt: t.kr. 0 .

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

Selskabet har fælles momsregistrering med tilknyttede virksomheder og hæfter herved for fælles momstilsvær.

# Penneo

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

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

## Dan Svenningsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-377472030666

IP: 212.97.xxx.xxx

2022-07-08 14:55:46 UTC

NEM ID 

## Dan Svenningsen

Direktør og dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-377472030666

IP: 212.97.xxx.xxx

2022-07-08 14:55:46 UTC

NEM ID 

## Mark Lisberg Christensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-248383963460

IP: 212.97.xxx.xxx

2022-07-08 14:57:04 UTC

NEM ID 

## Axel Tobias Vieth

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-310088699919

IP: 159.253.xxx.xxx

2022-07-08 15:05:33 UTC

NEM ID 

## Jan Tønnesen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:34209936-RID:44852267

IP: 62.243.xxx.xxx

2022-07-08 15:15:24 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: PS4WN-SDXUW-3ZDYE-USSY2-K2JAS-F57N3

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>