

# **RESCO ApS**

**Kampmannsgade 1, 6., 1604 København V**

**CVR-nr. 31 88 98 63**

## **Årsrapport**

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

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. juni 2022.

---

**Mette Fabricius Skov**  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for RESCO ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København V, den 30. juni 2022

### **Direktion**

Mette Fabricius Skov

Sys Agnes Roving

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

### **Til anpartshaverne i RESCO ApS**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for RESCO ApS 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA’s Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser 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.

### **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.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

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 30. juni 2022

### **Grant Thornton**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36

Jens Max Haugbyrd

statsautoriseret revisor  
mne6161

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	RESCO ApS Kampmannsgade 1, 6. 1604 København V  Telefon: 33 14 56 00  CVR-nr.: 31 88 98 63 Stiftet: 20. december 2013 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Mette Fabricius Skov Sys Agnes Roving
<b>Revision</b>	Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Stockholmegade 45 2100 København Ø
<b>Bankforbindelse</b>	Danske Bank, Finanscenter København, Holmens Kanal 2, 1090 København K
<b>Modervirksomhed</b>	DANSK INVECO APS

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter er at drive handel og industri samt investering i fast ejendom og værdipapirer.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets driftsresultat udgør 51.718 t.kr. og årets resultat efter skat udgør 39.222 t.kr. Selskabets egenkapital er opgjort til 145.381 t.kr.

Selskabets ledelse anser resultatet og egenkapitalforholdene for tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Efter regnskabsårets udløb er verdensøkonomien fortsat inde i en turbulent periode, som skyldes både COVID-19 pandemien og krig i Ukraine. De kort- og langsigtede konsekvenser for renteniveau, inflation og kurser på værdipapirer er usikre og følges nøje af selskabet.

På tidspunktet for regnskabs aflæggelse er der ikke derudover indtrådt begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets og koncernens finansielle stilling.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for RESCO 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 aflægges 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 selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

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

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

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

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

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning og ejendomsomkostninger.

Nettoomsætningen ved udlejning af lejemål m.v. indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### **Ejendomsomkostninger**

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, herunder lønninger og gager samt afskrivninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår ejendomsskatter, afgifter, forsikringer, vedligeholdelse og renholdelse.

### **Administrationsomkostninger**

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året administration, revision m.v.

### **Dagsværdiregulering af investeringsejendom**

Dagsværdiregulering af investeringsejendom indeholder værdiregulering af ejendom til dagsværdisamt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### **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 sambeskattet med de danske koncernforbundne virksomheder. Selskabets moderselskab fungerer som administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

## Balancen

### **Investeringsejendom - materielle anlægsaktiver**

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

Investeringsejendom måles efterfølgende til dagsværdi, hvor vurderingen er foretaget af uafhængige vurderingsmænd. Investeringsejendommen værdiansættes ved anvendelse af kapitaliseringsmetoden, der generelt er den mest accepterede og anvende ejendomsvurderingsmetode blandt danske investorer.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til tilsvarende pr. regnskabsårets begyndelse.

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 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 ”dagsværdiregulering af investeringsejendom”.

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder 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.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

### Tilgodehavender

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### Selskabsskat og udskudt skat

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Efter sambeskatningsreglerne hæfter selskabet solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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

### **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.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld og for obligationslån svarer til restgæld beregnet på grundlag af lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet.

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

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

<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>13.450.005</b>	<b>12.265.522</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	40.000.000	37.000.000
Administrationsomkostninger	-1.732.261	-1.870.054
<b>Driftsresultat</b>	<b>51.717.744</b>	<b>47.395.468</b>
Finansielle indtægter	0	417.628
1 Finansielle omkostninger	-1.294.034	-54.872.897
<b>Resultat før skat</b>	<b>50.423.710</b>	<b>-7.059.801</b>
2 Skat af årets resultat	-11.201.234	1.553.156
<b>Årets resultat</b>	<b>39.222.476</b>	<b>-5.506.645</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	39.222.476	0
Disponeret fra overført resultat	0	-5.506.645
<b>Disponeret i alt</b>	<b>39.222.476</b>	<b>-5.506.645</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>	2021	2020
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
3 Investeringsejendom	414.000.000	374.000.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>414.000.000</u>	<u>374.000.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>414.000.000</u></b>	<b><u>374.000.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	245.030	60.554
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	0	240.605
Andre tilgodehavender	160.144	400.862
Tilgodehavender i alt	<u>405.174</u>	<u>702.021</u>
Likvide beholdninger	<u>7.394.603</u>	<u>17.856.958</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>7.799.777</u></b>	<b><u>18.558.979</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>421.799.777</u></b>	<b><u>392.558.979</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>	2021	2020
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Egenkapital</b>		
Selskabsskapital	150.000	150.000
Overført resultat	145.230.662	106.008.186
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>145.380.662</u></b>	<b><u>106.158.186</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	39.187.756	27.986.522
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>39.187.756</u></b>	<b><u>27.986.522</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
4 Langfristet gæld	156.884.375	156.737.170
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>156.884.375</u>	<u>156.737.170</u>
Gæld til pengeinstitut	56.000.000	56.000.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	460.236	1.058.711
Gæld til tilknyttede virksomheder	22.212.598	42.626.211
Anden gæld	1.674.150	1.992.179
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>80.346.984</u>	<u>101.677.101</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>237.231.359</u></b>	<b><u>258.414.271</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>421.799.777</u></b>	<b><u>392.558.979</u></b>
<b>5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>6 Eventualposter</b>		

**Egenkapitalopgørelse**

---

	<b>Selskabskapital kr.</b>	<b>Overført resultat kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital 1. januar 2020	150.000	86.122.219	86.272.219
Årets overførte overskud eller underskud	0	-5.506.645	-5.506.645
Swapregulering tilbageført som følge af realisation	0	32.554.631	32.554.631
Skat af swapregulering tilbageført	0	-7.162.019	-7.162.019
Egenkapital 1. januar 2021	150.000	106.008.186	106.158.186
Årets overførte overskud eller underskud	0	39.222.476	39.222.476
	<b>150.000</b>	<b>145.230.662</b>	<b>145.380.662</b>



## Noter

---

	2021 kr.	2020 kr.
<b>1. Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttet virksomhed	523.463	413.441
Andre finansielle omkostninger	770.571	54.459.456
	<b>1.294.034</b>	<b>54.872.897</b>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets skattepligtige indkomst	0	-240.605
Årets regulering af udskudt skat	11.201.234	-1.312.551
	<b>11.201.234</b>	<b>-1.553.156</b>
<b>3. Investeringsjendom</b>		
Kostpris 1. januar 2021	212.463.641	212.463.641
<b>Kostpris 31. december 2021</b>	<b>212.463.641</b>	<b>212.463.641</b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2021	161.536.359	124.536.359
Årets regulering til dagsværdi	40.000.000	37.000.000
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2021</b>	<b>201.536.359</b>	<b>161.536.359</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<b>414.000.000</b>	<b>374.000.000</b>

Selskabets investeringsejendom omfatter butikker og kontorer centralt og attraktivt beliggende i København. Ejendommens udlejede arealer er på 8.726 kvm. hvoraf 17% er butikker og 82% er kontorer. Hertil kommer parkeringspladser i kælder.

## Noter

---

### 3. Investeringsejendom (fortsat)

Ved fastlæggelse af ejendommens dagsværdi er anvendt kapitaliseringsmetoden hvori indgår følgende hovedelementer:

- 1 + Årlige lejeindtægter
- 2 +/- Eventuel regulering af eksisterende leje til anslået markedsleje
- 3 - Driftsomkostninger
- 4 - Ind- og udvendig vedligeholdelse
- 5 - Administration
- = Nettoresultat (sum af 1 til 5)
- 6 / Afkastprocent
- = Kapitaliseret nettoresultat (nettoresultat / 6)
- 7 + Kontante deposita
- 8 - Korrektioner til dagsværdi
- = Dagsværdi (kapitaliseret nettoresultat + 7 - 8)

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

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til årets begyndelse.

Ved fastsættelsen af dagsværdien (regnskabsmæssig værdi) er en afkastsats på 3,50% lagt til grund.

Følsomhedsanalyse:

Ændring i afkastsatsen har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommen. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i dagsværdien. Modsat fører et fald i afkastsatsen til en stigning i dagsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 0,25 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommen reduceres med 27.000 t.kr. Selskabets egenkapital vil dermed blive reduceret med 21.060 t.kr. (efter skat). En formindskelse af afkastkravet med 0,25%-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommen forøges med 31.000 t.kr. Selskabets egenkapital vil dermed blive forøget med 24.180 t.kr. (efter skat).

## Noter

---

	31/12 2021 kr.	31/12 2020 kr.
<b>4. Langfristet gæld</b>		
Realkreditinstitut	145.623.096	145.756.569
Huslejedeposita	<u>11.261.279</u>	<u>10.980.601</u>
Langfristet gæld i alt	156.884.375	156.737.170
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b><u>156.884.375</u></b>	<b><u>156.737.170</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter mere end 5 år	<u>118.179.232</u>	<u>127.556.630</u>

### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 145.623 t.kr. er der givet pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.21 udgør 414.000 t.kr.

Selskabet har udstedt skadesløsbreve på i alt 79.000 t.kr., der giver pant i ovenstående investeringsejendom. Skadesløsbreve er deponeret til sikkerhed for selskabets bankgæld på 56.000 t.kr.

### 6. Eventualposter

#### Eventualaktiver

Ingen.

#### Eventualforpligtelser

##### Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royalty skat samt for fællesregistrering af moms.

Dansk Inveco ApS er administrationsselskab for koncernen.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede skattepligtige indkomst udgør for 2021 6.880 t.kr.