

**Ejendomsselskabet Tietgens Have ApS**  
c/o Fokus Asset Management A/S  
Bomhusvej 13, 1. th.  
2100 København Ø

**Årsrapport for 2021**

**CVR-nr. 34 09 42 92**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 28. januar 2022

---

Michael Rønnelund  
Dirigent

## INDHOLD

Side

### Påtegninger

Ledespåtegning .....	2
Den interne revisions revisionspåtegning.....	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning .....	5

### Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger .....	7
Ledelsesberetning .....	8

### Årsregnskab 1. januar 2021 – 31. december 2021

Anvendt regnskabspraksis .....	9
Resultatopgørelse 1. januar 2021 – 31. december 2021 .....	11
Balance pr. 31. december 2021 .....	12
Egenkapitalopgørelse 1. januar – 31. december 2021 .....	14
Noter.....	15

## PÅTEGNINGER

### Ledelsespåtegning

Direktionen og bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2021 – 31. december 2021 for Ejendomsselskabet Tietgens Have ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 28. januar 2022

### Direktion

---

Johnna Else Thygesen  
Direktør

### Bestyrelse

---

Carsten Grøhn  
Formand

---

Christian Bonde Pedersen

---

Johnna Else Thygesen

## **PÅTEGNINGER**

### **Den interne revisions revisionspåtegning**

#### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet for Ejendomsselskabet Tietgens Have ApS 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 2021 – 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Tietgens Have ApS for regnskabsåret 1. januar 2021 – 31. december 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter ("regnskabet").

#### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

#### **Ledelsens ansvar for regnskabet**

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

#### **Den udførte revision**

Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav der er gældende i Danmark. Dette kræver, at vi planlægger og udfører revisionen med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at regnskabet ikke indeholder væsentlig fejlinformation. Vores revision har omfattet alle væsentlige og risikofyldte områder og er udført i henhold til den arbejdsdeling, der er aftalt med ekstern revision.

## PÅTEGNINGER

### Den interne revisors revisionspåtegning

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i regnskabet. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et regnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af regnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Farum, den 28. januar 2022

---

Palle Mortensen  
Revisionschef

## PÅTEGNINGER

### Den uafhængige revisors revisionspåtegning

#### Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Tietgens Have ApS

##### Konklusion

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 2021 - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Tietgens Have ApS for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter ("regnskabet").

##### 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 regnskabet*. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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.

##### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

##### 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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet 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 over-

## PÅTEGNINGER

### Den uafhængige revisors revisionspåtegning

ensstemmelse 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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 regnskabet, 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 regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet 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.

Hellerup, 28. januar 2022

### **PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33 77 12 31

---

Per Rolf Larsen  
Statsautoriseret revisor  
mne24822

---

Claus Christensen  
Statsautoriseret revisor  
mne33687

## LEDELSESBERETNING

### Selskabsoplysninger

#### Hjemstedsadresse

Ejendomsselskabet Tietgens Have ApS  
c/o Fokus Asset Management A/S  
Bomhusvej 13, 1. th.  
2100 København Ø  
Danmark

Telefon 70 10 00 75

CVR-nr. 34 09 42 92  
Regnskabsår 1. januar 2021 – 31. december 2021  
Stiftet 30. december 2011

#### Bestyrelse

Carsten Grøhn, Formand  
Christian Bonde Pedersen  
Johnna Else Thygesen

#### Direktion

Johnna Else Thygesen

#### Revision

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Strandvejen 44  
2900 Hellerup  
CVR: 33 77 12 31

Intern revision  
Palle Mortensen  
Revisionschef

#### Administrator

Fokus Asset Management A/S  
Bomhusvej 13, 1. th.  
2100 København Ø



## LEDELSESBERETNING

### Ledelsesberetning

#### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed ved investering i fast ejendom, administration og forvaltning af fast ejendom samt anden beslægtet virksomhed.

#### Usikkerhed ved indregning eller måling

Ved udarbejdelse af årsrapporten foretages der i forbindelse med indregning og måling af visse regnskabsposter en vurdering, som omfatter skøn, som er behæftet med en vis usikkerhed.

Selskabets ejendom måles til dagsværdi efter de retningslinjer, der er fastsat i Bekendtgørelsen om finansielle rapporter for forsikringsselskaber og tværgående pensionskasser. Selskabet anvender Discounted Cash Flow (DCF-metoden). Dagsværdien, beregnet på grundlag af DCF-metoden, opgøres ud fra en systematisk vurdering og baseres på nutidsværdien af ejendommens forventede betalingsstrømme. Nutidsværdien opgøres ved diskontering på baggrund af et fastsat forrentningskrav (afkastprocent) samt den forventede langsigtede gennemsnitsinflation.

#### Usædvanlige forhold

Udbredelsen af COVID-19 i løbet af regnskabsåret nødvendiggjorde en række restriktioner fra de danske myndigheder, som har haft mere eller mindre indflydelse på en række brancher.

Dette har imidlertid ikke haft væsentlig økonomisk indflydelse på selskabet i 2021, og det er ledelsens vurdering at det ikke vil få væsentlig økonomisk betydning for selskabet i det kommende år.

#### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Som følge af at selskabet er ejet af PenSam Pension forsikringsaktieselskab er selskabet omfattet af reglerne i selskabsskattelovens §3A. Selskabet er således pr. 1. januar 2019 overgået til et §3A selskab. Dette har medført, at selskabet har opgjort den skattemæssige avance som herefter vil være fastfrosset så længe selskabet opfylder betingelserne som et §3A selskab.

Årets resultat for 2021 på kr. -61.217.936 anses ikke som tilfredsstillende.

Ejendommens hovedlejer har opsagt lejemålet og er fraflyttet ved udgangen af september 2020. Der er herefter igangsat omfattende renoveringsarbejder, hvor ejendommen ombygges til et flerbrugerhus med fornyet indretning indvendig i huset, nyt fællesområde med fælles kantine og mødelokaler og med en forbedret og mere imødekomende facade og ankomstområde. Ombygning og udlejning vil ske etapevis og forventes afsluttet i 2022.

#### Begivenheder efter balancedagen

Der er i tiden fra 31. december 2021 til årsrapportens underskrivelse ikke indtruffet forhold, som efter ledelsens opfattelse har væsentlig påvirkning på selskabets økonomiske stilling.

## ÅRSREGNSKAB

### 1. JANUAR – 31. DECEMBER 2021

#### Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Tietgens Have ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2021 er aflagt 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 og nedskrivninger med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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 selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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.

#### Resultatopgørelsen

##### Nettoomsætning

I posten indgår nettoglejendtgæfter ved udlejning af selskabets ejendom.

##### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, skatter og afgifter, vedligeholdelse samt andre omkostninger, i det omfang disse ikke dækkes af lejer. Andre eksterne omkostninger indeholder ligeledes omkostninger til administration af selskabet.

##### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendom til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

##### Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og –omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

##### Skat af årets resultat

Da selskabet opfylder bestemmelserne i Selskabsskattelovens §3A, opgjort på basis af den regnskabsmæssige dagsværdi, er der ikke resultatført skat af årets resultat eller afsat udskudt skat.

Der er afsat udskudt skat i forhold til skatteværdien pr. 1. januar 2019, hvor selskabet blev omfattet af reglerne i Selskabsskattelovens § 3A, stk. 8.

## ÅRSREGNSKAB

### 1. JANUAR – 31. DECEMBER 2021

#### Balancen

##### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af DCF-modellen som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Ved fastsættelsen af de forventede pengestrømme tages udgangspunkt i den enkelte ejendoms budgetterede pengestrømme for de kommende år, inklusive leje- og prisstigninger, samt en opgjort terminalværdi, der udtrykker værdien af de normaliserede pengestrømme, som ejendommen forventes at generere efter budgetperioden på 10 år. De således opgjorte pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi ved anvendelse af en diskonteringsfaktor, som vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme inklusive forventet inflation. Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

##### Tilgodehavender

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

##### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

##### Egenkapital

Egenkapitalen omfatter selskabskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

##### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR – 31. DECEMBER 2021

DKK	Note	2021	2020
Nettoomsætning		15.880.305	42.725.011
Andre eksterne omkostninger	1	<u>-13.950.176</u>	<u>-8.294.087</u>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>1.930.129</b>	<b>34.430.924</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme		<u>-22.805.695</u>	<u>13.340.820</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-20.875.566</b>	<b>47.771.744</b>
Finansielle indtægter		0	133
Finansielle omkostninger	2	<u>-477.606</u>	<u>-351.272</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-21.353.172</b>	<b>47.420.605</b>
Skat af årets resultat	3	<u>-39.864.764</u>	<u>21.915</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b><u>-61.217.936</u></b>	<b><u>47.442.520</u></b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat		<u>-61.217.936</u>	<u>47.442.520</u>
<b>DISPONERET I ALT</b>		<b><u>-61.217.936</u></b>	<b><u>47.442.520</u></b>

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2021

DKK	Note	2021	2020
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	4	<u>873.754.000</u>	<u>863.820.223</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>873.754.000</b></u>	<u><b>863.820.223</b></u>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>		<u><b>873.754.000</b></u>	<u><b>863.820.223</b></u>
Andre tilgodehavender		<u>5.307.418</u>	<u>550.101</u>
<b>Tilgodehavende i alt</b>		<u><b>5.307.418</b></u>	<u><b>550.101</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>30.042.878</b></u>	<u><b>68.377.168</b></u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>		<u><b>35.350.296</b></u>	<u><b>68.927.269</b></u>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<u><b>909.104.296</b></u>	<u><b>932.747.492</b></u>

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2021

DKK	Note	2021	2020
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		1.001.000	1.001.000
Overført resultat		<u>836.957.204</u>	<u>898.175.140</u>
<b>EGENKAPITAL</b>		<b><u>837.958.204</u></b>	<b><u>899.176.140</u></b>
Henlæggelse til udskudt skat		<u>39.864.764</u>	<u>0</u>
<b>Henlæggelser i alt</b>		<b><u>39.864.764</u></b>	<b><u>0</u></b>
Deposita		<u>5.595.144</u>	<u>4.637.360</u>
<b>Langfristet gæld i alt</b>		<b><u>5.595.144</u></b>	<b><u>4.637.360</u></b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		831.434	6.400
Anden gæld		24.854.750	16.729.074
Gæld til lejer		0	12.143.342
Periodeafgrænsningsposter		<u>0</u>	<u>55.176</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>25.686.184</u></b>	<b><u>28.933.992</u></b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>		<b><u>31.281.328</u></b>	<b><u>33.571.352</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b><u>909.104.296</u></b>	<b><u>932.747.492</u></b>

Note 5 Nærtstående parter

Note 6 Eventualforpligtelser

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	<u>Selskabs- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2020	1.001.000	850.732.620	851.733.620
Årets resultat	0	47.442.520	47.442.520
<b>Egenkapital 31. december 2020</b>	<b>1.001.000</b>	<b>898.175.140</b>	<b>899.176.140</b>
Egenkapital 1. januar 2021	1.001.000	898.175.140	899.176.140
Årets resultat	0	-61.217.936	-61.217.936
<b>Egenkapital 31. december 2021</b>	<b>1.001.000</b>	<b>836.957.204</b>	<b>837.958.204</b>

I 2018 blev selskabskapitalen udvidet med 1.000 kr. fra 1.000.000 til 1.001.000 kr.

## NOTER

### Note 1 Andre eksterne omkostninger

Selskabet har ikke haft ansatte i regnskabsåret, og der er ikke udbetalt vederlag til direktion og bestyrelse.

	2021 Kr.	2020 Kr.
<b>Note 2 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til kreditinstitutter	<u>477.606</u>	<u>351.272</u>
<b>Finansielle omkostninger</b>	<u><b>477.606</b></u>	<u><b>351.272</b></u>

### Note 3 Skat af årets resultat

Regulering af skat af tidligere år	0	21.915
Regulering af udskudt skat	<u>-39.864.764</u>	<u>0</u>
<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<u><b>-39.864.764</b></u>	<u><b>21.915</b></u>

Der er afsat udskudt skat i forhold til skatteværdien pr. 1. januar 2019, hvor selskabet blev omfattet af reglerne i Selskabsskattelovens § 3A, stk. 8.



## NOTER

### Note 4 Investeringsejendomme

	2021	2020
Kostpris primo	711.363.586	704.246.901
Tilgange i årets løb	<u>32.739.472</u>	<u>7.116.685</u>
Kostpris ultimo	<u>744.103.058</u>	<u>711.363.586</u>
Værdiregulering primo	152.456.637	139.115.817
Årets værdiregulering	<u>-22.805.695</u>	<u>13.340.820</u>
Værdiregulering ultimo	<u>129.650.942</u>	<u>152.456.637</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>873.754.000</u></b>	<b><u>863.820.223</u></b>

Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi på balancedagen.

Dagsværdien er beregnet på baggrund af den DCF baserede værdiansættelsesmetode. Der foretages dagsværdiberegning for den enkelte ejendom på baggrund af ledelsesgodkendt budget, herunder 10-årigt drifts- og vedligeholdelsesbudget samt estimat for terminalåret.

Dagsværdiberegningen af investeringsejendomme efter DCF-modellen tager udgangspunkt i opgørelse af den enkelte periodes nettopengestrøm i en 10-årig budgetperiode, som herefter tilbagediskonteres samt terminalværdien, hvor den forventede og normaliserede langsigtede indtjening er fastlagt og værdiansættes efter den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Selskabets ledelse har fastlagt afkastkravet ud fra markedsforholdene for den enkelte ejendom med vægt på lejeværdi, beliggenhed, adgangsforhold til infrastruktur, kontraktsforhold, lejersammensætning, genudlejningsmuligheder, alder, vedligeholdelsesstand samt generelle renteniveau.

Selskabets ejendomme er beliggende:

Østbanegade 121/ Gl. Kalkbrænderivej 51A, København Ø

Der er anvendt et afkastkrav på 4,50% ultimo 2021 mod et anvendt afkastkrav på 4,50% ultimo 2020. Værdien af ejendomme udgør ultimo 2021 kr. 31.619 pr. kvm. mod kr. 34.890 pr. kvm. ultimo 2020.

Værdiregulering, som indregnes i resultatopgørelsen udgør -22.806 t.kr.

Diskonteringsfaktoren, som anvendes til beregningen af nutidsværdien, er afkastprocenten for den enkelte ejendom tillagt 1,85% som korrektion for den langsigtede inflation. En forøgelse af diskonteringsfaktoren med 0,25% point pr. ejendom vil reducere den samlede ejendomsværdi af ejendommene med t.kr. 20.127.

## NOTER

### Note 5 Nærtstående parter

Årsrapporten for selskabet indgår i koncernregnskabet for PenSam Holding A/S, Jørgen Knudsens Vej 2, 3520 Farum, cvr. nr. 12 62 95 32.

### Note 6 Eventualforpligtelser

Der er ikke afsat udskudt skat i forhold til indgangsværdierne pr. 1. januar 2019, hvor selskabet er omfattet af reglerne i selskabsskattelovens §3A.

Der er indgået aftaler med underleverandører med en samlet kontraktsum på 133,9 mio.kr. eksklusiv moms, i forbindelse med forestående ombygning af ejendommen.

Selskabet har en momsreguleringsforpligtelse, som kan blive udløst ved ændringer i momsforholdene.

Sikkerhedsstillelser: Ingen

Pensions-, kautions- og garantiforpligtelser: Ingen