

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021**

**PROJEKT VALLØ STRAND APS**

**Strandvejen 58, 3.**

**2900 Hellerup**

**CVR-nr. 35 80 60 32**

Godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling,  
den 27/6 2022



**KLAUS T. W. LUND**

Dirigent

Advokat · Lawyer

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Ledelsesberetning mv.</b> Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
<b>Påtegninger</b> Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4-6
<b>Årsregnskab</b> Anvendt regnskabspraksis	7-11
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2021	12
Balance pr. 31. december 2021	13-14
Egenkapitalopgørelse	15
Noter	16-19

**Selskab**

Projekt Vallø Strand ApS  
Strandvejen 58, 3.  
2900 Hellerup

CVR-nummer 35 80 60 32

Hjemsted:                   Gentofte

**Direktion**

Adam Højmark Rasmussen

**Bestyrelse**

Jan Severin Sølbæk

Klaus Thorsen Wollesen Lund

Kristoffer Emil Eriksen

**Revision**

**inforevision**  
statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Buddingevej 312  
2860 Søborg  
CVR-nr. 19263096

Sten Pedersen, statsautoriseret revisor

**Væsentligste aktiviteter**

Projekt Vallø Strand ApS' hovedaktivitet er investering, drift og udlejning af fast ejendom i Danmark.

**Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatet af selskabets aktiviteter udviste i regnskabsåret et resultat efter skat på kr. 10.359.108, hvilket anses som tilfredsstillende. Resultatet er positivt påvirket af opskrivning på selskabets investeringsejendomme med kr. 12.613.557. Investeringsejendommene er optaget til en samlet værdi pr. 31. december 2021 på kr. 115.773.455 baseret på en forventet nettoleje og en afkastprocent på 4,13%.

**Den forventede udvikling**

Der forventes et positivt resultat i næste regnskabsår.

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2021 for Projekt Vallø Strand 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 - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 24. maj 2022

**I direktionen**



---

Adam Højmark Rasmussen  
Direktør

**I bestyrelsen**



---

Jan Severin Sølbæk  
Formand



---

Klaus Thorsen Wollesen Lund  
Bestyrelsesmedlem



---

Kristoffer Emil Eriksen  
Bestyrelsesmedlem

## Til kapitalejeren i Projekt Vallø Strand ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Projekt Vallø Strand 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 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.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men 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.

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.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentlig 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.

Søborg, den 24. maj 2022

**inforevision**

statsautoriseret revisionsaktieselskab

(CVR-nr. 19263096)



Sten Pedersen

statsautoriseret revisor

mne23408



Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med dansk regnskabslovgivning samt almindeligt anerkendt regnskabspraksis.

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### **GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING**

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægterne indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

**RESULTATOPGØRELSEN**

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

**Bruttofortjeneste**

Selskabet har foretaget et sammendrag af posterne "nettoomsætning", "ejendomsomkostninger" samt "eksterne omkostninger" samt "dagsværdiregulering af investeringsejendomme".

**Nettoomsætning**

Lejeindtægter periodiseres og indregnes i de perioder de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi af de modtagne eller tilgodehavende vederlag.

**Ejendomsomkostninger**

Driftsomkostninger omfatter omkostninger der afholdes for at opnå nettoomsætningen. Herunder indgår direkte og indirekte driftsomkostninger for ejendomme.

**Eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

**Andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renter samt ammortisering af gæld til realkreditinstitutter, og rentetillæg og rentegodtgørelse under acontoskatteordningen.

**Skat af årets resultat og selskabsskat**

Skat af årets resultat udgør 22% af det regnskabsmæssige resultat korrigeret for ikke indkomstskattepligtige og ikke fradragsberettigede poster.

Skat af årets resultat er sammensat af den forventede skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for årets forskydning i udskudt skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændring i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernselskaber med IPB Holding ApS som administrationsselskab. Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles mellem koncernselskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster efter selskabsskattelovens regler om fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud.

Selskabsskat, vedrørende regnskabsåret, som ikke er afregnet på balancedagen, klassificeres som selskabsskat under enten tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede selskaber, som ikke er afregnet på balancedagen, klassificeres som sambeskatningsbidrag under enten tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Selskabet er omfattet af acontoskatteordningen. Rentegodtgørelse og rentetillæg er indregnet under finansielle indtægter og omkostninger.

**BALANCEN**

Balancen er opstillet i kontoform.

**AKTIVER****Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

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, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er væsentlig forskellig.

**Materielle anlægsaktiver, fortsat**

Afskrivninger påbegyndes, når aktiverne er klar til ibrugtagning. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende forventninger til brugstid og restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0-10%

Småaktiver med en levetid under et år er omkostningsført i resultatopgørelsen under eksterne omkostninger.

Fortjeneste og tab ved salg eller udrangering er medtaget i resultatopgørelsen under bruttofortjeneste og andre driftsomkostninger.

**Investeringsjendomme**

Investeringsjendomme omfatter ejendomme, som besiddes med henblik på at opnå afkast af den investerede kapital samt en eventuel kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen.

Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering.

## PASSIVER

### Egenkapital

Ledelsens forslag til udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### Hensættelser til udskudt skat

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode. Der er hensat til udskudt skat med 22% af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser og under hensyntagen til henholdvis den planlagte anvendelse af aktivet og afvikling af forpligtelsen. Skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud indgår i opgørelsen af den udskudte skat, såfremt det er sandsynligt, at underskuddene kan udnyttes.

Udskudte skatteaktiver måles til nettorealisationsværdi, hvorved de indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med i en overskuelig fremtid, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Udskudte skatteaktiver som ikke forventes udnyttet inden for en kortere årrække, er noteoplyst under eventualaktiver.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger og andre omkostninger direkte foranlediget af lånefremskaffelsen. I de efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliseret værdi ved anvendelse af den effektive rente, så 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. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
BRUTTOFORTJENESTE	<u>3.018.461</u>	<u>409.638</u>
5 Dagsværdiregulering investeringsejendomme	12.613.557	0
4 Af- og nedskr. på materielle og immaterielle anlægsaktiver	0	-7.320
1 Andre finansielle indtægter	93.079	25.000
2 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-2.432.566</u>	<u>-598.586</u>
RESULTAT FØR SKAT	13.292.531	-171.268
3 Skat af årets resultat	<u>-2.933.423</u>	<u>44.268</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>10.359.108</u></u>	<u><u>-127.000</u></u>

**RESULTATDISPONERING**

Årets resultat foreslås disponeret således:

Overført resultat	<u>10.359.108</u>	<u>-127.000</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>10.359.108</u></u>	<u><u>-127.000</u></u>

<u>Note</u>	<u>31/12 2021</u>	<u>31/12 2020</u>
5 Investeringsejendomme	115.773.455	89.736.699
4 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<u>0</u>	<u>11.590</u>
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER	<u>115.773.455</u>	<u>89.748.289</u>
Andre tilgodehavender	<u>39.038</u>	<u>41.650</u>
TILGODEHAVENDER	<u>39.038</u>	<u>41.650</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER	<u>406.517</u>	<u>244.622</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>445.555</u>	<u>286.272</u>
AKTIVER I ALT	<u><u>116.219.010</u></u>	<u><u>90.034.561</u></u>

<u>Note</u>	<u>31/12 2021</u>	<u>31/12 2020</u>
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	<u>16.241.195</u>	<u>5.882.087</u>
<b>EGENKAPITAL</b>	<u>16.291.195</u>	<u>5.932.087</u>
3 Hensættelse til udskudt skat	<u>4.412.134</u>	<u>1.530.279</u>
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE</b>	<u>4.412.134</u>	<u>1.530.279</u>
Gæld til realkreditinstitutter	<u>69.285.558</u>	<u>11.651.740</u>
<b>LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	<u>69.285.558</u>	<u>11.651.740</u>
6 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.314.993	539.008
Gæld til kreditinstitutter	0	24.968.563
Modtagne forudbetalinger fra kunder	131.244	81.532
Leverandører af varer og tjenesteydelser	123.479	8.151.094
Gæld til tilknyttede virksomheder	22.899.876	35.104.428
3 Skyldigt sambeskatningsbidrag	51.568	0
Anden gæld	1.708.964	2.059.282
Periodeafgrænsningsposter	<u>0</u>	<u>16.548</u>
<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	<u>26.230.124</u>	<u>70.920.456</u>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	<u>95.515.682</u>	<u>82.572.195</u>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<u><u>116.219.010</u></u>	<u><u>90.034.561</u></u>
7 Eventualforpligtelser		
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		



	<u>Virksom- hedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte</u>	<u>I ALT</u>
Egenkapital pr. 1/1 2020	50.000	1.086.471	0	1.136.471
Opskrivning af ejendom	0	6.311.045	0	6.311.045
Udskudt skat på opskr. af ejendom	0	-1.388.430	0	-1.388.430
Overført via resultatdisponeringen	<u>0</u>	<u>-127.000</u>	<u>0</u>	<u>-127.000</u>
Egenkapital pr. 1/1 2021	50.000	5.882.087	0	5.932.087
Overført via resultatdisponeringen	<u>0</u>	<u>10.359.108</u>	<u>0</u>	<u>10.359.108</u>
Egenkapital pr. 31/12 2021	<u>50.000</u>	<u>16.241.195</u>	<u>0</u>	<u>16.291.195</u>

<u>1</u>	<u>Andre finansielle indtægter</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	Finansielle indtægter i øvrigt	0	25.000
	I ALT	<u>0</u>	<u>25.000</u>

<u>2</u>	<u>Øvrige finansielle omkostninger</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	0	291.848
	Finansielle omkostninger i øvrigt	<u>2.432.566</u>	<u>306.738</u>
	I ALT	<u>2.432.566</u>	<u>598.586</u>

<u>3</u>	<u>Selskabsskat og udskudt skat</u>		<u>Ifølge resultatopgørelse</u>	<u>2020</u>
	<u>Selskabsskat</u>	<u>Udskudt skat</u>		
	Skyldig pr. 1/1 2021	0	1.530.279	0
	Regulering vedr. tidl år	0	0	-8.859
	Regulering udskudt skat	0	2.881.855	0
	Skat af årets resultat	0	0	-35.409
	Sambeskatningsbidrag	<u>51.568</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	SKYLDIG PR. 31/12 2021	<u>51.568</u>	<u>4.412.134</u>	
	SKAT AF ÅRETS RESULTAT		<u>2.933.423</u>	<u>-44.268</u>

4 Anlægs- og afskrivningsoversigt,  
materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	2020
Kostpris pr. 1/1 2021	36.600	36.600
Tilgang i året	0	0
Afgang i året	<u>-36.600</u>	<u>0</u>
KOSTPRIS PR. 31/12 2021	<u>0</u>	<u>36.600</u>
Af- og nedskrivn. pr. 1/1 2021	25.010	17.690
Årets afskrivninger	0	7.320
Af- og nedskrivn., afgang i året	<u>-25.010</u>	<u>0</u>
AF- OG NEDSKR. PR. 31/12 2021	<u>0</u>	<u>25.010</u>
REGN. VÆRDI PR. 31/12 2021	<u>0</u>	<u>11.590</u>

## 5 Investerings ejendomme

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris pr. 1/1 2021	84.028.543
Tilgang i året	<u>13.423.199</u>
KOSTPRIS PR. 31/12 2021	<u>97.451.742</u>
Værdireguleringer pr. 1/1 2021	6.311.045
Årets værdiregulering til dagsværdi	<u>12.613.557</u>
VÆRDIREGULERINGER PR. 31/12 2021	<u>18.924.602</u>
Af- og nedskrivninger pr. 1/1 2021	602.889
Årets afskrivninger	<u>0</u>
VÆRDIREGULERINGER PR. 31/12 2021	<u>602.889</u>
REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI PR. 31/12 2021	<u><u>115.773.455</u></u>

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investerings-ejendommene. Årets urealiserede dagsværdiregulering udgør kr. 12.613.557.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet nettoleje og en afkastprocent på 4,13%. Afkastprocenten er fastlagt under hensyntagen til ejendommenes beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommene.

Selskabets ejendomsportefølje består af boligejendomme.

Ejendommene er beliggende i Strøby Egede syd for Køge og består i alt af 33 beboelses-lejemål i størrelsesintervallet 66 - 186 m<sup>2</sup>. Lejlighederne er 100% udlejet pr. 31/12-2021.

### **Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene**

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendommene vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendommene i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen med følgende beløb:

Afkastprocent	<u>3,88%</u>	<u>4,13%</u>	<u>4,38%</u>
Dagsværdi	<u>123.242.710</u>	<u>115.773.455</u>	<u>109.157.829</u>
Ændring i dagsværdi	<u>7.469.255</u>	<u>0</u>	<u>-6.615.626</u>

6 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>31/12 2021</u>	<u>31/12 2020</u>
<u>Gældsforpligtelser i alt:</u>		
Gæld til realkreditinstitutter	<u>70.600.551</u>	<u>12.190.748</u>
I ALT	<u>70.600.551</u>	<u>12.190.748</u>
<u>Gæld, der forfalder inden for et år:</u>		
Gæld til realkreditinstitutter	<u>-1.314.993</u>	<u>-539.008</u>
I ALT	<u>-1.314.993</u>	<u>-539.008</u>
<u>Gæld, der forfalder efter 5 år:</u>		
Gæld til realkreditinstitutter	<u>64.114.380</u>	<u>9.483.635</u>
I ALT	<u>64.114.380</u>	<u>9.483.635</u>

7 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i sambeskatningen med øvrige koncernselskaber og hæfter solidarisk med de øvrige koncernselskaber for forfaldne og ikke afregnede selskabsskatter samt kildeskat af renter, royalties og udbytte. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Artha Vallø Strand A/S. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskat kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 70.600.551, er givet pant i selskabets grunde og bygninger med en balanceværdi på kr. 115.773.455.