

# **Green Tech Houses ApS**

**Tabletvej 1, 7100 Vejle**

**CVR-nr. 36 19 95 12**

**Årsrapport for 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 9. februar 2022

---

Hans-Henrik Eriksen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	13
Balance 31. december	14
Egenkapitalopgørelse	16
Noter	17

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Green Tech Houses 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 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 9. februar 2022

### Direktion

Jørgen Andersen  
adm. direktør

### Bestyrelse

Hans-Henrik Eriksen  
formand

John Riis Mortensen

Jørgen Andersen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### *Til kapitalejeren i Green Tech Houses ApS*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Green Tech Houses 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 revisoreres etiske adfærd (IESBA's Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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

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

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

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

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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

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

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

### 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.

Aarhus, den 9. februar 2022

EY Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28

Jes Lauritzen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne10121

Tom B. Lassen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne24820

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Green Tech Houses ApS Tabletvej 1 7100 Vejle  CVR-nr.: 36 19 95 12  Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2021  Hjemsted: Vejle
<b>Bestyrelse</b>	Hans-Henrik Eriksen, formand John Riis Mortensen Jørgen Andersen
<b>Direktion</b>	Jørgen Andersen, adm. direktør
<b>Revision</b>	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Værkmestergade 25 8000 Aarhus C

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er udvikling, udlejning, drift og salg af fast ejendom samt dertil knyttet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på t.kr. 17.303, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på t.kr. 82.614.

I årets resultat indgår en dagsværdiregulering af selskabets ejendom med t.kr. 11.399 efter skat. Uden denne regulering udgør selskabets overskud t.kr. 5.904.

Selskabet ejer, udlejer og driver følgende kontorhuse som alle er i god drift og fuldt udlejet.

- Green Tech House på 3.600 m<sup>2</sup>
- Green Tech Lab på 1.200 m<sup>2</sup>
- Resilience House på 2.700 m<sup>2</sup>
- AI Innovation House på 5.600 m<sup>2</sup>

Selskabets resultat for 2021 anses for tilfredsstillende.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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



## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Green Tech Houses ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpe-materialer og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Indtægter fra udlejning af lokaler indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i omsætningen.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Af- og nedskrivninger

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

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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 finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis 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 og restværdier:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-10 år
---	---------

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

### *Investeringsjendomme*

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, og ved efterfølgende måling til dagsværdi. Investeringsjendomme måles ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi.

Måling sker ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsjendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsjendom 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 investeringsjendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ejendomsomkostninger.

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

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsjendomme".

### **Værdiforringelse af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af øvrige materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv eller gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

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

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

## Anvendt regnskabspraksis

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonterings-sats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

## Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## Selskabsskat og udskudt skat

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til netrealisationsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til netrealisationsværdi.

## Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

## Anvendt regnskabspraksis

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

## Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2021</u> t.kr.	<u>2020</u> t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>9.227</b>	<b>5.897</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-149	-151
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>9.078</b>	<b>5.746</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		14.614	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>23.692</b>	<b>5.746</b>
Finansielle indtægter	1	24	21
Finansielle omkostninger	2	-1.532	-802
<b>Resultat før skat</b>		<b>22.184</b>	<b>4.965</b>
Skat af årets resultat	3	-4.881	-1.095
<b>Årets resultat</b>		<b><u>17.303</u></b>	<b><u>3.870</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		17.303	3.870
		<b><u>17.303</u></b>	<b><u>3.870</u></b>

## Balance 31. december

	Note	2021 t.kr.	2020 t.kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsjendomme	4	229.893	206.793
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	618	742
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>230.511</b>	<b>207.535</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>230.511</b>	<b>207.535</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		46	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.560	1.026
Andre tilgodehavender		902	2.427
<b>Tilgodehavender</b>		<b>2.508</b>	<b>3.453</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>0</b>	<b>2.467</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>2.508</b>	<b>5.920</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>233.019</b>	<b>213.455</b>

## Balance 31. december

	Note	2021 t.kr.	2020 t.kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		1.000	1.000
Reserve for dagsværdi af sikring		-358	0
Overført resultat		81.972	64.669
<b>Egenkapital</b>		<b>82.614</b>	<b>65.669</b>
Hensættelse til udskudt skat		4.124	649
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>4.124</b>	<b>649</b>
Banker		14.000	0
Gæld til realkreditinstitutter		115.651	63.063
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>129.651</b>	<b>63.063</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	6.356	2.968
Banker		2.628	74.720
Leverandører af varer og tjenesteydelser		889	2.385
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	321
Selskabsskat		1.305	943
Anden gæld		818	103
Deposita		4.634	2.634
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>16.630</b>	<b>84.074</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>146.281</b>	<b>147.137</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>233.019</b>	<b>213.455</b>
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		



## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Reserve for dagsværdi af sikring	Overført resultat	I alt
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Egenkapital 1. januar 2021	1.000	0	64.669	65.669
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	-358	0	-358
Årets resultat	0	0	17.303	17.303
<b>Egenkapital 31. december 2021</b>	<b>1.000</b>	<b>-358</b>	<b>81.972</b>	<b>82.614</b>

## Noter

	2021	2020
	t.kr.	t.kr.
<b>1 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	24	21
	<u>24</u>	<u>21</u>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	0	289
Andre finansielle omkostninger	1.532	513
	<u>1.532</u>	<u>802</u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	1.406	943
Årets udskudte skat	3.475	152
	<u>4.881</u>	<u>1.095</u>

## Noter

### 4 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	t.kr.
Kostpris 1. januar 2021	205.298
Tilgang i årets løb	8.486
Kostpris 31. december 2021	<u>213.784</u>
Værdireguleringer 1. januar 2021	1.495
Årets værdireguleringer	14.614
Værdireguleringer 31. december 2021	<u>16.109</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<b><u><u>229.893</u></u></b>

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

#### Dagsværdi for kontorejendomme

Kontorejendommene består af 4 ejendomme. Alle er beliggende i Vejle, og blev anskaffet i hhv. 2014, 2017 og 2021. Kontorejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og individuelt fastsat afkastkrav.

Det gennemsnitlige driftsafkast for kommende år vurderes at udgøre 12.874 t.kr. Det beregnede driftsafkast tager udgangspunkt i en udlejningsprocent på 100 %.

Ved beregningen er der anvendt et afkastkrav på 5,6 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommens type, ejendommens beliggenhed mv.

Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,25 %point vil dagsværdien falde med 9.826 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,25%point vil medføre en stigning i dagsværdien på 10.743 t.kr.

## Noter

### 5 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	t.kr.
Kostpris 1. januar 2021	1.389
Tilgang i årets løb	25
Kostpris 31. december 2021	1.414
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021	647
Årets afskrivninger	149
Af- og nedskrivninger 31. december 2021	796
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<b>618</b>

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld	Gæld	Afdrag	Restgæld
	1. januar 2021	31. december 2021	næste år	efter 5 år
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Banker	0	15.000	1.000	0
Gæld til realkreditinstitutter	66.031	121.007	5.356	91.497
	<b>66.031</b>	<b>136.007</b>	<b>6.356</b>	<b>91.497</b>

## Noter

### 7 Eventualforpligtelser

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 royaltyskat. Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Bagger-Sørensen & Co. A/S, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 121.007, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør t.kr. 229.893.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 15.000, der giver pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december udgør t.kr. 108.888. Ejerpantebrevet er deponeret til sikkerhed for bankgæld.

### 9 Nærtstående parter og ejerforhold

#### Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet Bagger-Sørensen & Co. A/S, Vejle

# PENNEO

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

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

## Hans-Henrik Horsted Eriksen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-451687434633

IP: 212.130.xxx.xxx

2022-02-09 07:47:20 UTC

NEM ID 

## John Riis Mortensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-693236326853

IP: 212.130.xxx.xxx

2022-02-09 09:11:44 UTC

NEM ID 

## Jens Jørgen Andersen

Adm. direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-036824097710

IP: 212.130.xxx.xxx

2022-02-09 12:44:27 UTC

NEM ID 

## Jens Jørgen Andersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-036824097710

IP: 212.130.xxx.xxx

2022-02-09 12:44:27 UTC

NEM ID 

## Tom Barreth Lassen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:30700228-RID:1277382224436

IP: 145.62.xxx.xxx

2022-02-09 13:05:35 UTC

NEM ID 

## Jes Østergaard Lauritzen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-767513552340

IP: 145.62.xxx.xxx

2022-02-10 07:16:13 UTC

NEM ID 

## Hans-Henrik Horsted Eriksen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-451687434633

IP: 212.130.xxx.xxx

2022-02-10 08:35:46 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: KJP3Q-0GE30-VQ4G7-54E8V-5PCWF-5SBLA

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 tidsstempelt 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>