

**Peter Bangs Vej P/S**  
c/o Fokus Asset Management A/S  
Bomhusvej 13, 1. th.  
2100 København Ø

**Årsrapport for 2021**  
6. regnskabsår

**CVR-nr. 37 17 56 41**

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

---

Michael Rønnelund  
Dirigent

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning .....	3
Den interne revisions revisionspåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning .....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger .....	7
Ledelsesberetning .....	8
<b>Årsregnskab 1. januar 2021 – 31. december 2021</b>	
Anvendt regnskabspraksis .....	9
Resultatopgørelse 1. januar 2021 – 31. december 2021 .....	11
Balance pr. 31. december 2021 .....	12
Egenkapitalopgørelse 1. januar 2021 – 31. december 2021 .....	14
Noter .....	15

## **Peter Bangs Vej P/S**

### **Ledelsespåtegning**

Direktionen og bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 for Peter Bangs Vej P/S.

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

## **Den interne revisions revisionspåtegning**

### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet for Peter Bangs Vej P/S 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 Peter Bangs Vej P/S 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 årsregnskabet 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.

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

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

### **Til kapitalejeren i Peter Bangs Vej P/S**

#### **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 Peter Bangs Vej P/S 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 årsregnskabet 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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab 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 regnskabet**

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 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

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

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, den 28. januar 2022

### **PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33771231

Per Rolf Larssen  
Statsautoriseret revisor  
mne24822

Claus Christensen  
Statsautoriseret revisor  
mne33687

## Peter Bangs Vej P/S

### Selskabsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Peter Bangs Vej P/S c/o Fokus Asset Management A/S Bomhusvej 13, 1. th. 2100 København Ø
CVR-nr.	37 17 56 41
Stiftelsesdato	23. oktober 2015
Hjemsted	København
Regnskabsår	1. januar 2021 - 31. december 2021
<b>Bestyrelse</b>	Carsten Grøhn, Formand Christian Bonde Pedersen Johnna Else Thygesen
<b>Direktion</b>	Johnna Else Thygesen, Direktør
<b>Revisor</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup CVR-nr. 33771231
<b>Intern revision</b>	Palle Mortensen Revisionschef
<b>Administrationsselskab</b>	Fokus Asset Management A/S Bomhusvej 13, 1. th. 2100 København Ø

## **Peter Bangs Vej P/S**

### **Ledelsesberetning**

#### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er investering i og udvikling af ejendomme, eventuelt via datterselskaber, samt anden virksomhed, der står i forbindelse hermed.

Peter Bangs Vej P/S er et 100 procent ejet datterselskab af PenSam Pension forsikringsaktieselskab og indgår i PenSam Holding A/S' koncernregnskab.

#### **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 ejendomme 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.

Det 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**

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsperioden 1. januar 2021 - 31. december 2021 udviser et resultat på kr. 28.567.087, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en balancesum på kr. 207.156.929, og en egenkapital på kr. 203.047.934.

Hovedlejer af Peter Bangs Vej 34-36 har opsagt deres lejemål til ophør 28. februar 2022. Ejendommen forventes istandsat og genudlejet. Selskabet er i dialog med lejere.

#### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

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.

## **Peter Bangs Vej P/S**

### **Anvendt regnskabspraksis**

#### **Regnskabsklasse**

Årsrapporten for Peter Bangs Vej P/S for regnskabsperioden 1. januar 2021 - 31. december 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### **Generelt**

#### **Generelt om indregning og måling**

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening.

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.

#### **Usikkerhed ved indregning eller måling**

Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi. Beregningerne foretages efter DCF metoden, som indeholder regnskabsmæssige skøn, som kan være behæftet med en vis usikkerhed. Skønnene vedrører blandt andet fremtidige betalingsstrømme samt diskonteringsrente.

### **Resultatopgørelsen**

#### **Nettoomsætning**

I posten indgår nettoglejeindtægter ved udlejning af selskabets ejendom.

#### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til drift af selskabets ejendomme og administration.

#### **Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld**

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

#### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle omkostninger indeholder renteomkostninger vedrørende likvide beholdninger og gæld.

#### **Skat af årets resultat**

Selskabet er ikke selvstændigt skattesubjekt, derfor indregnes der ikke skat i årsregnskabet. Selskabets skattepligtige indkomst beskattes hos kapitalejerne og forpligtelserne påhviler disse.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **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. Det svarer i al væsentlighed til nominel værdi, reduceret med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### **Periodeafgrænsningsposter, aktiver**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### **Likvider**

Likvider omfatter likvide beholdninger og måles til nominel værdi.

#### **Egenkapital**

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og øvrige lovbestemte egenkapitalposter.

#### **Udbytte**

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

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på ordinære generalforsamling.

#### **Gældsforpligtelser**

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

## Peter Bangs Vej P/S

### Resultatopgørelse

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Nettoomsætning		11.125.919	12.089.399
Andre eksterne omkostninger	1	<u>-914.611</u>	<u>-919.589</u>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>10.211.308</b>	<b>11.169.810</b>
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		<u>18.510.872</u>	<u>-29.550.467</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>28.722.180</b>	<b>-18.380.657</b>
Finansielle omkostninger		<u>-155.093</u>	<u>-79.059</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>28.567.087</u></b>	<b><u>-18.459.716</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	8.000.000
Overført resultat		<u>28.567.087</u>	<u>-26.459.716</u>
<b>Resultatdisponering</b>		<b><u>28.567.087</u></b>	<b><u>-18.459.716</u></b>

Peter Bangs Vej P/S

Balance 31. december 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	2	<u>191.448.000</u>	<u>172.792.533</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>191.448.000</b></u>	<u><b>172.792.533</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>191.448.000</b></u>	<u><b>172.792.533</b></u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	299.754
Andre tilgodehavender		57.734	2.184
Periodeafgrænsningsposter		<u>19.168</u>	<u>12.661</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>76.902</b></u>	<u><b>314.599</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>15.632.027</b></u>	<u><b>15.012.935</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>15.708.929</b></u>	<u><b>15.327.534</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><b>207.156.929</b></u>	<u><b>188.120.067</b></u>

Peter Bangs Vej P/S

Balance 31. december 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		510.000	510.000
Overført resultat		202.537.934	173.970.847
Udbytte for regnskabsåret		<u>0</u>	<u>8.000.000</u>
<b>Egenkapital i alt</b>		<b><u>203.047.934</u></b>	<b><u>182.480.847</u></b>
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	29.230
Anden gæld		386.980	1.890.144
Deposita		<u>3.722.015</u>	<u>3.719.846</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>4.108.995</u></b>	<b><u>5.639.220</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>4.108.995</u></b>	<b><u>5.639.220</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>207.156.929</u></b>	<b><u>188.120.067</u></b>
Eventualforpligtelser	3		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	4		
Nærtstående parter	5		

## Peter Bangs Vej P/S

### Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabs- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Udbytte</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2020	510.000	200.430.563	15.000.000	215.940.563
Betalt udbytte	0	0	-15.000.000	-15.000.000
Årets resultat	0	-26.459.716	8.000.000	-18.459.716
<b>Egenkapital 31. december 2020</b>	<b>510.000</b>	<b>173.970.847</b>	<b>8.000.000</b>	<b>182.480.847</b>
Egenkapital 1. januar 2021	510.000	173.970.847	8.000.000	182.480.847
Betalt udbytte	0	0	-8.000.000	-8.000.000
Årets resultat	0	28.567.087	0	28.567.087
<b>Egenkapital 31. december 2021</b>	<b>510.000</b>	<b>202.537.934</b>	<b>0</b>	<b>203.047.934</b>

Noter

**Note 1 Andre eksterne omkostninger**

Der er ikke udbetalt løn eller vederlag til direktion eller bestyrelse i regnskabsåret. Der har ikke været ansatte udover selskabets direktion og bestyrelse i regnskabsåret.

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>Note 2 Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	180.474.073	180.474.073
Årets tilgang	<u>144.595</u>	<u>0</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>180.618.668</u></b>	<b><u>180.474.073</u></b>
Dagsværdireguleringer primo	-7.681.540	21.868.927
Årets reguleringer	<u>18.510.872</u>	<u>-29.550.467</u>
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b><u>10.829.332</u></b>	<b><u>-7.681.540</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>191.448.000</u></b>	<b><u>172.792.533</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-årig 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:  
 Peter Bangs Vej 24-28, Frederiksberg  
 Peter Bangs Vej 34-36, Frederiksberg

Der er anvendt et afkastkrav på mellem 4,50% og 4,75% ultimo 2021 mod et anvendt afkastkrav på mellem 4,50% og 5,00% ultimo 2020. Værdien af ejendomme udgør gennemsnitligt ultimo 2021 kr. 23.582 pr. kvm. mod kr. 21.284 pr. kvm. ultimo 2020.

Værdiregulering, som indregnes i resultatopgørelsen udgør 18.511 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. 10.283.

**Noter**

**Note 3 Eventualforpligtelser**

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

**Note 4 Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Der er ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.

**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.