



**Revisionscentret Haderslev**  
Godkendt Revisionsaktieselskab

Skipperhuset

Hansborggade 30

6100 Haderslev

**T** 7452 0152

**F** 7452 7454

**E** haderslev@revisor.dk

**W** www.revisor.dk

CVR nr. 13 97 62 95

*FSR - danske revisorer*

## **Monac A/S**

Jomfrustien 8, st.

6100 Haderslev

**Årsrapport for perioden**  
**1. januar til 31. december 2021**  
(7. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 7. april 2022

---

Erik Ingemann Jørgensen  
dirigent

CVR-nr. 37 31 71 95

*Aabenraa  
Haderslev  
Padborg  
Ribe  
Sønderborg  
Tønder*

**Tal med os**

# Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2021	14
Balance pr. 31. december 2021	15
Egenkapitalopgørelse	17
Noter	18

## Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Monac A/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 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.

Haderslev, den 4. marts 2022

### Direktion

Erik Ingemann Jørgensen  
direktør

### Bestyrelse

Jesper Werner Jensen  
formand

Claus Christiansen

Morten Bugge

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## *Til kapitalejeren i Monac A/S*

### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Monac A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor 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 vor revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vort 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 vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor 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**

Vort 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 vor 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 vor revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vor konklusion. Vor konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vor 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.

Vor konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

I tilknytning til vor revision af årsregnskabet er det vort ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vor viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vort ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Haderslev, den 4. marts 2022

**Revisionscentret Haderslev**  
Godkendt Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 13 97 62 95

Flemming Tost  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne10902

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Monac A/S Jomfrustien 8, st. 6100 Haderslev
	CVR-nr.: 37 31 71 95
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2021
	Hjemsted: Haderslev
<b>Bestyrelse</b>	Jesper Werner Jensen, formand Claus Christiansen Morten Bugge
<b>Direktion</b>	Erik Ingemann Jørgensen, direktør
<b>Revision</b>	Revisionscentret Haderslev Godkendt Revisionsaktieselskab Hansborggade 30 6100 Haderslev

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er drift og udlejning af investeringsejendomme, samt ejerskab af tilknyttede virksomheder.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på kr. 5.204.707, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på kr. 48.229.387.

I regnskabsåret er der frasolgt 9 ejendomme, hvor der både er realiseret avancer og tab. Beløbene er indregnet under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

### 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 Monac A/S 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.

Årsrapporten for 2021 er aflagt i kr.

Selskabet har i regnskabsåret afhændet 9 ejendomme, hvorfor årets realiserede tal ikke er umiddelbart sammenlignelige med de anførte sammenligningstal.

Selskabet har i henhold til årsregnskabslovens §110, stk. 1 undladt at udarbejde koncernregnskab.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne "Lejeindtægter, andre driftsindtægter, ejendommenes driftsomkostninger, samt andre eksterne omkostninger".

## Anvendt regnskabspraksis

### Lejeindtægter

Lejeindtægter indregnes i den periode, som de vedrører.

### Ejendommenes driftsomkostninger

Ejendommenes driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår under lejeindtægter.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver.

### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### 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.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser vedrørende selskabsskat.

### Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat.

## Anvendt regnskabspraksis

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Virksomheden er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	2-5 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 30.700 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

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

#### Investeringsejendomme

Grunde og bygninger behandles i årsrapporten som investeringsejendomme.

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

## Anvendt regnskabspraksis

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en DCF-model, som den beregnede kapitalværdi af de fremtidige pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for de kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang mv.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed mv., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. For flertallet af ejendommene ligger det fastsatte afkastkrav på 5,75%. Der er en enkelt ejendom hvor der er anvendt et afkastkrav på 6,25%. I beregningerne er der taget højde for inflation, som er fastsat til 1% og tomgangsleje er i gennemsnit fastsat til 3%.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

### Leasingkontrakter

Alle leasingkontrakter er operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Selskabets samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasing- og lejeaftaler oplyses under eventualposter mv.

### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg af resterende merværdier og positiv goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

## Anvendt regnskabspraksis

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra dattervirksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten for Monac A/S, bindes ikke på opskrivningsreserven.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder 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.

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Likvide beholdninger

Likvider omfatter kontante beholdninger samt indeståender i pengeinstitutter.

### Egenkapital

#### Dagsværdireserve

I dagsværdireserven indregnes årets værdiregulering af sikringsinstrumenter vedrørende renteswap, efter fradrag af udskudt skat.

#### Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i selskabets årsregnskab omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder, kapitalinteresser og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

## Anvendt regnskabspraksis

### Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til Grundejernes Investeringsfond. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer.

### Selskabsskat og udskudt skat

Monac A/S hæfter som administrationsselskab for dattervirksomhedernes selskabsskatter over for skattemyndighederne.

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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 nettorealiseringsværdi.

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 nettorealiseringsværdi.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

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.

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

Feriepengeforpligtelsen, som virksomhedens medarbejdere optjener i overgangsperioden 1. september 2019 – 31. august 2020, administreres af virksomheden, og indbetales til feriefonden før lønmodtagerens pensionsalder. Forpligtelsen indgår i posten Anden gæld, som henholdsvis kortfristet og langfristet gæld. Anden gæld måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender, henholdsvis afledte finansielle instrumenter, gæld.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i andre tilgodehavender eller afledte finansielle instrumenter gæld og under egenkapitalen i dagsværdireserven. Resulterer den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet under egenkapitalen, til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>7.707.852</b>	<b>8.234.848</b>
Personaleomkostninger	1	-2.427.308	-2.315.693
<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>		<b>5.280.544</b>	<b>5.919.155</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	2	-27.772	-26.875
Andre driftsomkostninger		-398.296	0
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>4.854.476</b>	<b>5.892.280</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		2.569.459	626.518
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>7.423.935</b>	<b>6.518.798</b>
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		2.422.600	185.814
Finansielle indtægter	3	96.652	80.225
Finansielle omkostninger		-4.047.623	-1.751.660
<b>Resultat før skat</b>		<b>5.895.564</b>	<b>5.033.177</b>
Skat af årets resultat	4	-690.857	-1.069.900
<b>Årets resultat</b>		<b>5.204.707</b>	<b>3.963.277</b>
Foreslået udbytte		3.000.000	5.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		2.436.384	178.160
Overført resultat		-231.677	-1.214.883
		<b>5.204.707</b>	<b>3.963.277</b>



## Balance pr. 31. december 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	5	153.124.395	165.600.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	6	59.967	156.315
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>153.184.362</b>	<b>165.756.315</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	7	6.160.652	3.724.268
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>6.160.652</b>	<b>3.724.268</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>159.345.014</b>	<b>169.480.583</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		189.994	139.896
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.289.652	2.635.828
Andre tilgodehavender		40.288	248.273
Selskabsskat		69.018	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		233.590	139.191
Periodeafgrænsningsposter		127.475	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.950.017</b>	<b>3.163.188</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>7.268.748</b>	<b>1.919.044</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>9.218.765</b>	<b>5.082.232</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>168.563.779</b>	<b>174.562.815</b>

## Balance pr. 31. december 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		10.713.043	7.000.000
Overkurs ved emission		8.486.957	0
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		5.189.815	2.753.431
Reserve for dagsværdi		-291.108	0
Overført resultat		21.130.680	21.362.357
Foreslået udbytte for regnskabsåret		3.000.000	5.000.000
<b>Egenkapital</b>		<b>48.229.387</b>	<b>36.115.788</b>
Hensættelse til udskudt skat	8	4.235.956	3.642.592
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>4.235.956</b>	<b>3.642.592</b>
Gæld til realkreditinstitutter		103.321.717	124.071.275
Anden gæld		172.411	170.493
Afledte finansielle instrumenter, forpligtelser		333.929	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	10	<b>103.828.057</b>	<b>124.241.768</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	10	2.577.487	3.547.958
Modtagne forudbetalinger fra kunder		4.700.000	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		436.894	710.236
Gæld til tilknyttede virksomheder		429.259	815.716
Selskabsskat		0	636.230
Anden gæld		4.126.739	4.852.527
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>12.270.379</b>	<b>10.562.667</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>116.098.436</b>	<b>134.804.435</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>168.563.779</b>	<b>174.562.815</b>
Leje- og leasingforpligtelser	11		
Eventualforpligtelser	12		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	13		
Finansielle instrumenter	14		
Oplysning om dagsværdi	15		

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overkurs ved emission	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode	Reserve for dagsværdi	Overført resul- tat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	7.000.000	0	2.753.431	0	21.362.357	5.000.000	36.115.788
Kontant kapitalforhøjelse	3.713.043	8.486.957	0	0	0	0	12.200.000
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	0	0	-5.000.000	-5.000.000
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	0	0	-291.108	0	0	-291.108
Årets resultat	0	0	2.436.384	0	2.768.323	3.000.000	8.204.707
Foreslået udbytte	0	0	0	0	-3.000.000	0	-3.000.000
<b>Egenkapital 31. december 2021</b>	<b>10.713.043</b>	<b>8.486.957</b>	<b>5.189.815</b>	<b>-291.108</b>	<b>21.130.680</b>	<b>3.000.000</b>	<b>48.229.387</b>

## Noter

	2021 kr.	2020 kr.
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Lønninger	2.190.211	2.093.050
Pensioner	136.381	135.208
Andre omkostninger til social sikring	74.530	65.290
Andre personaleomkostninger	26.186	22.145
	<b>2.427.308</b>	<b>2.315.693</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	8	7
<b>2 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	27.772	26.875
	<b>27.772</b>	<b>26.875</b>
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	85.125	73.941
Andre finansielle indtægter	11.527	6.284
	<b>96.652</b>	<b>80.225</b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	15.392	833.039
Årets udskudte skat	675.471	236.864
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-6	-3
	<b>690.857</b>	<b>1.069.900</b>

## Noter

### 5 Investeringsejendomme

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2021	149.287.339
Tilgang i årets løb	1.854.936
Afgang i årets løb	-17.027.469
Kostpris 31. december 2021	<u>134.114.806</u>
Værdireguleringer 1. januar 2021	16.312.661
Værdiregulering af investeringsejendomme	2.569.459
Årets tilbageførte værdireguleringer	127.469
Værdireguleringer 31. december 2021	<u>19.009.589</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<b><u><u>153.124.395</u></u></b>

### 6 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2021	498.163
Tilgang i årets løb	46.351
Afgang i årets løb	-116.875
Kostpris 31. december 2021	<u>427.639</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021	341.848
Årets afskrivninger	27.772
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	-1.948
Af- og nedskrivninger 31. december 2021	<u>367.672</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<b><u><u>59.967</u></u></b>

## Noter

	2021	2020
	kr.	kr.
<b>7 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar 2021	970.837	970.837
Kostpris 31. december 2021	970.837	970.837
Værdireguleringer 1. januar 2021	2.753.431	2.575.271
Årets resultatandel	2.422.600	185.814
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehaver	13.784	-7.654
Værdireguleringer 31. december 2021	5.189.815	2.753.431
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<b>6.160.652</b>	<b>3.724.268</b>
<b>8 Hensættelse til udskudt skat</b>		
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2021	3.642.592	3.405.728
Hensat/anvendt i året	675.471	236.864
Udskudt skat vedrørende renteswap	-82.107	0
<b>Hensættelse til udskudt skat 31. december 2021</b>	<b>4.235.956</b>	<b>3.642.592</b>
<b>9 Andre hensættelser</b>		
Saldo primo 1. januar 2021	0	289.553
Hensat i året	0	-289.553
<b>Saldo ultimo 31. december 2021</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Noter

### 10 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2021	Gæld 31. december 2021	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	127.619.233	105.859.918	2.538.201	93.589.436
Anden gæld	170.493	172.411	0	117.879
Afledte finansielle instrumenter, forpligtelser	0	373.215	39.286	176.786
	<b>127.789.726</b>	<b>106.405.544</b>	<b>2.577.487</b>	<b>93.884.101</b>

### 11 Leje- og leasingforpligtelser

Selskabet har indgået operationelle leasingaftaler med følgende beløb:  
Restløbetid 46 måneder med en gennemsnitlig ydelse på t.kr. 2, i alt t.kr. 77.

### 12 Eventualforpligtelser

Selskabet har stillet kaution for dattervirksomhedens kassekredit max. t.kr. 1.000. Træk på kreditten pr. 31.12 2021 udgør t.kr. 71.

Selskabet er som administrationsselskab sambeskattet med øvrige danske tilknyttede virksomheder, og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2016 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. april 2016 eller senere.

### 13 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld er tinglyst pantebreve med en restgæld t.kr. 105.860 med pant i selskabets ejendomsportefølje. Bogført værdi udgør tkr. 153.124 pr. 31. december 2021.

## Noter

### 14 Finansielle instrumenter

#### Renteswap til dækning af fremtidige pengestrømme

Der er tegnet en renteswap til dækning af fremtidige rentetransaktioner på prioritetsgæld. Det tegnede sikringsbeløb udgør t.kr. 40.000, hvor man har sikret sig en fast rente på 0,586%. Den variable rente er negativ med 0,18%, hvilket medfører at værdien af renteswappen er negativ.

Renteswaps måles til dagsværdi, hvilket svarer til basisværdien opgjort af pengeinstitut. Der er ikke korrigeret for egen kreditrisiko, da værdien af renteswaps er uvæsentlig for regnskabet som helhed. Basisværdien opgøres ved at beregne kapitalværdien af de fremtidige pengestrømme. Ved beregningen af kapitalværdien anvendes en diskonteringsrente, som bestemmes ud fra den risikofrie rente, den faste rente som er indgået i renteswapaftalen, den variable rente samt rentekurven herfor. Kapitalværdien beregnes over swappens løbetid.

kr.	Slutdato	Kontraktmæssig værdi		Gevinster og tab indregnet i egenkapitalen	
		2021	2020	2021	2020
Renteswap nom. tkr. 40.000	30.06.2031	-373.215	0	-291.108	0
		<b>-373.215</b>	<b>0</b>	<b>-291.108</b>	<b>0</b>

### 15 Oplysning om dagsværdi

#### Afledte finansielle instrumenter, renteswap

	2021 kr.
Ændringer der er indregnet i dagsværdireserven under egenkapitalen	291.108
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	373.215



Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Erik Ingemann Jørgensen

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-131849841514  
Tidspunkt for underskrift: 09-04-2022 kl.: 13:16:10  
Underskrevet med NemID

## Erik Ingemann Jørgensen

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-131849841514  
Tidspunkt for underskrift: 09-04-2022 kl.: 13:16:10  
Underskrevet med NemID

## Jesper Werner Jensen

Som Bestyrelsesformand NEM ID  
PID: 9208-2002-2-566709110561  
Tidspunkt for underskrift: 11-04-2022 kl.: 10:49:29  
Underskrevet med NemID

## Claus Christiansen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-803595705864  
Tidspunkt for underskrift: 08-04-2022 kl.: 11:18:49  
Underskrevet med NemID

## Morten Bugge

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-031545474567  
Tidspunkt for underskrift: 08-04-2022 kl.: 09:43:30  
Underskrevet med NemID

## Flemming Tost

Som Revisor NEM ID  
RID: 1192019482874  
Tidspunkt for underskrift: 11-04-2022 kl.: 13:48:58  
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: fba1dcRjShX247410674