

**Farumgade 2 B ApS**  
Frederiksborggade 1, 4. tv, 1360 København K

**CVR-nr. 37 47 25 65**

**Årsrapport**

**2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. marts 2022

---

Michael Wichmann Andersen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Egenkapitalopgørelse	15
Noter	16

## Ledespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2021 for Farumgade 2 B ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet 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, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 31. marts 2022

### Direktion

Michael Wichmann Andersen

Jan Krustrup

Flemming Hansen

### Bestyrelse

Peter Højland  
formand

Rene Møller

Sven Krogstrup

Erik Gregers Hansen

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

### **Til anpartshaverne i Farumgade 2 B ApS**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Farumgade 2 B 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 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 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.

Ikast, den 31. marts 2022

### **Partner Revision**

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 80 77 76

Lars Ole Mortensen

statsautoriseret revisor  
mne16538

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Farumgade 2 B ApS Frederiksborggade 1, 4. tv 1360 København K
	CVR-nr.: 37 47 25 65
	Stiftet: 18. februar 2016
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Peter Højland, formand Rene Møller Sven Krogstrup Erik Gregers Hansen
<b>Direktion</b>	Michael Wichmann Andersen Jan Krstrup Flemming Hansen
<b>Revision</b>	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Thrigesvej 3 7430 Ikast
<b>Bankforbindelse</b>	Danske Bank A/S, Lersø Parkallé 100, 2100 København Ø
<b>Modervirksomhed</b>	Farumgade 2 B Holding ApS, Frederiksborggade 1, 1360 København K

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består af investering i og udlejning af udlejningsejendomme.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat efter skat udgør 27.898 t.kr. mod 13.689 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabet anvender dagsværdi ved indregning af selskabets investeringsejendom, som er beliggende i det centrale København. Ejendommen er pr. 31. december 2021 indregnet til 256 mio. kr. Værdiansættelsen er fastsat på baggrund af et afgivet og accepteret bud afgivet før status, der er reduceret med de usikkerhedselementer, der kendes på statustidspunktet i forhold til endeligt udfald af due diligence samt henset til fremtidige usikkerheder ved sædvalige sælgergarantier.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Selskabet har efter årsregnskabsafslutning solgt selskabets investeringsejendom med overtagelse 1. marts 2022. Transaktionsomkostninger ved afhændelse af selskabets ejendom skal jf. IFRS13 og årsregnskabslovens § 38 medtages som en handelsomkostning på tidspunktet for salget. I forbindelse med dette salg er selskabets renteswap afregnet, hvilken som følge af den stigende rente har medført en betydelig indtægt i 2022. I forbindelse med salget er gæld til realkreditinstitutter afregnet.

Selskabet har på ekstraordinær generalforsamling 4. marts 2022 besluttet at nedsætte selskabets anpartskapital fra 40.000.000 kr. til 500.000 kr., hvilket forventes endeligt gennemført efter udløb af 4 ugers proklamafrist.

Foruden ovenstående er der efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Farumgade 2 B ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

### 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 anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er vælges klassificeret som sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen.

Resultater den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som løbende er indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Resultatopgørelsen

#### **Bruttotab**

Bruttotab indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame og administration.

#### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

#### **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.

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

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

#### **Skat af årets resultat**

Årets skat, der 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Balancen

#### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom 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 investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

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

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

#### **Tilgodehavender**

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

Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal 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, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Egenkapital

#### Reserve for sikringstransaktioner

Reserve for sikringstransaktioner opstår ved dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter.

Reserven opløses samtidig med, at værdireguleringerne realiseres eller tilbageføres.

Reserven er ikke bunden.

### Udbytte

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

### 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 og for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Farumgade 2 B ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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 nettorealisation sværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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 nettorealisation sværdi.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Gældsforpligtelser

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

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Bruttotab</b>	<b>-3.507.706</b>	<b>7.837.154</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	41.000.000	11.532.475
2 Personaleomkostninger	-50.000	-50.000
Andre finansielle indtægter	33.938	34.771
3 Øvrige finansielle omkostninger	-1.708.839	-1.804.218
<b>Resultat før skat</b>	<b>35.767.393</b>	<b>17.550.182</b>
4 Skat af årets resultat	-7.869.194	-3.861.244
<b>Årets resultat</b>	<b>27.898.199</b>	<b>13.688.938</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	2.500.000
Udbytte for regnskabsåret	20.000.000	6.000.000
Overføres til overført resultat	7.898.199	5.188.938
<b>Disponeret i alt</b>	<b>27.898.199</b>	<b>13.688.938</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		<u>2021</u>	<u>2020</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
5	Investeringsejendomme	<u>256.000.000</u>	<u>213.000.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>256.000.000</u>	<u>213.000.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>256.000.000</u></b>	<b><u>213.000.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Andre tilgodehavender	1.409.676	1.403.143
	Periodeafgrænsningsposter	<u>100.768</u>	<u>259.565</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>1.510.444</u>	<u>1.662.708</u>
	Likvide beholdninger	<u>3.633.075</u>	<u>3.557.955</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>5.143.519</u></b>	<b><u>5.220.663</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>261.143.519</u></b>	<b><u>218.220.663</u></b>

## Balance 31. december

Passiver		
Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	40.000.000	40.000.000
Reserve for sikringstransaktioner	1.280.104	-3.059.874
Overført resultat	33.589.959	25.691.760
Foreslået udbytte for regnskabsåret	20.000.000	6.000.000
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>94.870.063</b>	<b>68.631.886</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	16.927.000	8.504.600
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>16.927.000</b>	<b>8.504.600</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
6 Gæld til realkreditinstitutter	110.278.030	112.321.010
Deposita	1.397.595	1.177.699
Gæld til tilknyttede virksomheder	3.401.491	1.091.972
7 Anden gæld	7.844.922	21.117.887
Langfristede gældsforpligtelser i alt	122.922.038	135.708.568
Kortfristet del af langfristet gæld	2.009.041	2.009.041
Modtagne forudbetalinger fra kunder	1.224.031	1.166.816
Leverandører af varer og tjenesteydelser	2.134.810	455.664
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	670.890	0
Anden gæld	20.385.646	1.744.088
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	26.424.418	5.375.609
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>149.346.456</b>	<b>141.084.177</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>261.143.519</b>	<b>218.220.663</b>

1 Efterfølgende begivenheder

8 Oplysninger om dagsværdi

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

10 Eventualposter



## Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds-</u> <u>kapital</u>	<u>Reserve for</u> <u>sikringstrans-</u> <u>aktioner</u>	<u>Overført resul-</u> <u>tat</u>	<u>Foreslået ud-</u> <u>bytte for regn-</u> <u>skabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2020	40.000.000	0	20.502.822	3.750.000	64.252.822
Udloddet udbytte	0	0	0	-3.750.000	-3.750.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	5.188.938	6.000.000	11.188.938
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	0	2.500.000	0	2.500.000
Udloddet ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	0	-2.500.000	0	-2.500.000
Årets regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	-3.922.916	0	0	-3.922.916
Skat af egenkapitalbevægelse	0	863.042	0	0	863.042
Egenkapital 1. januar 2021	40.000.000	-3.059.874	25.691.760	6.000.000	68.631.886
Udloddet udbytte	0	0	0	-6.000.000	-6.000.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	7.898.199	20.000.000	27.898.199
Årets regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	5.564.074	0	0	5.564.074
Skat af egenkapitalbevægelse	0	-1.224.096	0	0	-1.224.096
	<b>40.000.000</b>	<b>1.280.104</b>	<b>33.589.959</b>	<b>20.000.000</b>	<b>94.870.063</b>

## Noter

---

### 1. Efterfølgende begivenheder

Selskabet har efter årsregnskabsafslutning solgt selskabets investeringsejendom med overtagelse 1. marts 2022. Transaktionsomkostninger ved afhændelse af selskabets ejendom skal jf. IFRS13 og årsregnskabslovens § 38 medtages som en handelsomkostning på tidspunktet for salget. I forbindelse med dette salg er selskabets renteswap afregnet, hvilken som følge af den stigende rente har medført en betydelig indtægt i 2022. I forbindelse med salget er gæld til realkreditinstitutter afregnet.

Selskabet har på ekstraordinær generalforsamling 4. marts 2022 besluttet at nedsætte selskabets anpartskapital fra 40.000.000 kr. til 500.000 kr., hvilket forventes endeligt gennemført efter udløb af 4 ugers proklamafrist.

Foruden ovenstående er der efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>2. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	50.000	50.000
	<b><u>50.000</u></b>	<b><u>50.000</u></b>
<b>3. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	104.759	43.357
Andre finansielle omkostninger	1.604.080	1.760.861
	<b><u>1.708.839</u></b>	<b><u>1.804.218</u></b>
<b>4. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	670.890	0
Årets regulering af udskudt skat	8.422.400	3.005.000
Skat af egenkapitalbevægelser	-1.224.096	863.042
Refunderet i sambeskatning	0	-6.798
	<b><u>7.869.194</u></b>	<b><u>3.861.244</u></b>

## Noter

	31/12 2021	31/12 2020
<b>5. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar	168.739.787	168.772.262
Korrektion til primo	0	-32.475
Tilgang i årets løb	2.000.000	0
<b>Kostpris 31. december</b>	<b>170.739.787</b>	<b>168.739.787</b>
Regulering til dagsværdi 1. januar	40.260.212	32.727.738
Årets regulering til dagsværdi	45.000.001	11.532.475
<b>Regulering til dagsværdi 31. december</b>	<b>85.260.213</b>	<b>44.260.213</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>256.000.000</b>	<b>213.000.000</b>

Investeringsejendommen består af en ejendom i København. Ejendommen består af 24 beboelseslejemål og 3 erhvervslejemål. Ejendommen er, på baggrund af afgivet og accepteret bud ultimo 2021, solgt med overtagelse pr. 1. marts 2022. Dagsværdien pr. 31. december 2021 er opgjort til den aftalte handelspris på 260 mio. kr., der er reduceret med 4 mio. kr. for de usikkerhedselementer, der kendes på statutidspunktet i forhold til endeligt udfald af due diligence samt henset til fremtidige usikkerheder ved sædvalige sælgergarantier.

	31/12 2021	31/12 2020
<b>6. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	112.287.071	114.330.051
Heraf forfalder inden for 1 år	-2.009.041	-2.009.041
	<b>110.278.030</b>	<b>112.321.010</b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	101.727.717	103.801.371

### 7. Anden gæld

I anden gæld indgår negativ dagsværdi af renteswaps på 7.845 t.kr. Renteswapsene er indgået til sikring af en fast rente af selskabets variable forrentede banklån. Renteswapsene har en samlet hovedstol på 52 mio. kr. og sikrer en fast rente på 1,891 % og 1,38 % i restløbetiden på 26 år. Banklånet og renteswaps er indgået med same modpart. Renteswapsene er i 2022 indfriet i forbindelse med selskabets salg af dets investeringsejendom.

## Noter

---

### 8. Oplysninger om dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>	<u>Afledte finansielle instrumenter</u>
Dagsværdi 31. december	256.000.000	7.844.922
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	41.000.000	0
Årets ændringer af dagsværdi indregnet på egenkapitalen	0	5.564.074

### 9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 112.287 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 256.000 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 13.300 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 256.000 t.kr.

### 10. Eventualposter

#### Eventualaktiver

Ingen.

#### Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået managementaftale med en gennemsnitlig årlig ydelse på 664 t.kr. Managementaftale løber, indtil selskabets har solgt ejendommen (1. marts 2022).

Selskabet har indgået administrations- og serviceaftaler med en gennemsnitlig årlig ydelse på 277 t.kr. Aftalerne kan opsiges med 1-6 måneders varsel.

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Farumgade 2 B Holding ApS, CVR-nr. 37551260, som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.

## Noter

---

### 10. Eventualposter (fortsat)

#### Sambeskatning (fortsat)

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.