

## **Frederiksberg Alle 41 ApS**

c/o NRE Group A/S  
Finsensvej 3  
7430 Ikast

CVR-nr. 38 17 23 44

**Årsrapport for 2021**  
(5. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 14. juli 2022

---

Ulf Eschou Møller  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Frederiksberg Alle 41 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ikast, den 14. juli 2022

### **Direktion**

Jacob Eiskjær Olesen  
direktør

Klaus Kastbjerg  
direktør

Jonas Anders Olesen  
direktør

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i Frederiksberg Alle 41 ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Frederiksberg Alle 41 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det 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 udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

### Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Hellerup, den 14. juli 2022

CVR-nr. 33 25 68 76



Carsten Madsen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne10068

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Frederiksberg Alle 41 ApS  
c/o NRE Group A/S  
Finsensvej 3  
7430 Ikast

CVR-nr.: 38 17 23 44

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2021  
Stiftet: 10. november 2016

Hjemsted: Ikast-Brande

### Direktion

Jacob Eiskjær Olesen, direktør  
Klaus Kastbjerg, direktør  
Jonas Anders Olesen, direktør

### Revisor

Crowe  
Statsautoriseret Revisionsinteressentskab v.m.b.a.  
Rygårds Allé 104  
2900 Hellerup

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er at udvikle samt sælge og/eller udleje ejendommen Frederiksberg Alle 41 og hermed beslægtet virksomhed samt etablere og udvikle et koncept for Madkulturens Hus.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Langfristede anden gæld med en bogført værdi på t.kr. 29.978 vil blive reguleret, når parterne har opgjort det endelige beløb.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2021 udviser et underskud på kr. 1.990.293, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på kr. 7.249.948.

Investeringsejendom måles på balancedagen til forsigtig dagsværdi og værdireguleringen indregnes i resultatopgørelsen. Dagsværdien er pr. 31. december 2021 beregnet ved brug af en afkastbaseret model af det fremtidige driftsafkast. Dagsværdien er baseret på ledelsens skøn under hensyntagen til beliggenhed, markedets afkastkrav, indgåede lejekontrakter, lejerreserve, og andre forhold. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig, en investors rentekrav ændres eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan investeringsejendommens værdi tilsvarende ændre sig. Vi henviser til noten "Investeringsejendom".

Ledelsen finder årets resultat som forventet.

### **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 Frederiksberg Alle 41 ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### 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

### Bruttoresultat

Bruttoresultat er et sammendrag af nettoomsætning, driftsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Ved salg af projekt lejligheder indregnes nettoomsætning, når fordele og risici vedrørende projekt lejligheder er overgået til køber, nettoomsætningen kan måles pålideligt og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele ved salget vil tilgå selskabet.

Huslejeindtægter indregnes nettoomsætning, når nettoomsætningen kan måles pålideligt og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele ved salget vil tilgå selskabet.



## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Driftsomkostninger**

Driftsomkostninger omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til projektudvikling, entreprise udgifter og finansielle omkostninger.

Driftsomkostninger omfatter endvidere ejendomsskat, forsikringer, vedligeholdelse samt andre ejendomsrelaterede udgifter, som ikke afholdes af lejer, vedrørende selskabets huslejeindtægter.

### **Andre driftsindtægter og driftomkostninger**

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

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.m.

### **Værdiregulering af investeringsejendom**

Årets værdiregulering af investeringsejendom indregnes i resultatopgørelsen. Værdiregulering baseres på fremtidig driftsafkast, og et individuelt fastsat afkastningskrav.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Finansieringsomkostninger indregnes under direkte omkostninger vedrørende projektejendomme under opførelse.

### **Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance/tab.

### **Skat af årets resultat**

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

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendom omfatter investering i bygninger, der måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

## Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendom, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af investeringsejendom opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder 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.

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.

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.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i tilknyttede virksomheder 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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Varebeholdninger**

Varebeholdninger omfatter projektlejligheder under opførsel for egen regning til videresalg.

Projektlejligheder under opførsel måles til kostpris eller nettorealiseringsværdi, såfremt denne er lavere.

Kostpris omfatter direkte og indirekte omkostninger forbundet med udviklingen af projektlejlighederne, herunder finanseringsomkostninger.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### **Egenkapital**

#### **Udbytte**

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

#### **Selskabsskat og udskudt skat**

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

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.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **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.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter**

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

## Resultatopgørelse

### 1. januar - 31. december 2021

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> t.kr.
<b>Bruttoresultat</b>		<b>-64.951</b>	<b>4.477</b>
Andre driftsomkostninger		-73.600	0
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>-138.551</b>	<b>4.477</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendom		3.000.000	-132
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>2.861.449</b>	<b>4.345</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		-1.222.025	-1.200
Finansielle indtægter		37.635	0
Finansielle omkostninger	2	-3.307.838	-2.207
<b>Resultat før skat</b>		<b>-1.630.779</b>	<b>938</b>
Skat af årets resultat	3	-359.514	-78
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-1.990.293</u></b>	<b><u>860</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-1.990.293	860
		<b><u>-1.990.293</u></b>	<b><u>860</u></b>

## Balance pr. 31. december 2021

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> t.kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendom		40.000.000	37.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<u>40.000.000</u>	<u>37.000</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	5	0	0
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>40.000.000</u>	<u>37.000</u>
Projektlejligheder		0	28.608
<b>Varebeholdninger</b>		<u>0</u>	<u>28.608</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		238.659	8.204
Andre tilgodehavender		232.628	0
<b>Tilgodehavender</b>		<u>471.287</u>	<u>8.204</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>1.056.768</u>	<u>6.661</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>1.528.055</u>	<u>43.473</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u>41.528.055</u>	<u>80.473</u>

## Balance pr. 31. december 2021

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> t.kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		10.050.000	10.050
Overført resultat		-2.800.052	-810
<b>Egenkapital</b>		<b><u>7.249.948</u></b>	<b><u>9.240</u></b>
Hensættelser vedrørende kapitalandele i tilknyttede virksomheder		310.794	1.160
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>310.794</u></b>	<b><u>1.160</u></b>
Gæld til tilknyttede virksomheder		275.558	0
Anden gæld		33.030.562	28.328
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b><u>33.306.120</u></b>	<b><u>28.328</u></b>
Banker		0	23.334
Leverandører af varer og tjenesteydelser		387.313	573
Selskabsskat		0	68
Anden gæld		204.600	10.766
Periodeafgrænsningsposter		69.280	6.899
Deposita		0	105
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>661.193</u></b>	<b><u>41.745</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>33.967.313</u></b>	<b><u>70.073</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u><u>41.528.055</u></u></b>	<b><u><u>80.473</u></u></b>

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	10.050.000	-809.759	9.240.241
Årets resultat	0	-1.990.293	-1.990.293
<b>Egenkapital 31. december 2021</b>	<b>10.050.000</b>	<b>-2.800.052</b>	<b>7.249.948</b>



## Noter

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	kr.	t.kr.
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>3</u>	<u>3</u>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	11.285	0
Andre finansielle omkostninger	<u>3.296.553</u>	<u>2.207</u>
	<b><u>3.307.838</u></b>	<b><u>2.207</u></b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	0	68
Regulering af udskudt skat	0	10
Regulering af skat vedrørende tidligere år	<u>359.514</u>	<u>0</u>
	<b><u>359.514</u></b>	<b><u>78</u></b>

## Noter

### 4 Materielle anlægsaktiver

	Investeringseje ndom
Kostpris 1. januar 2021	40.348.035
Kostpris 31. december 2021	40.348.035
Opskrivninger 1. januar 2021	-3.348.035
Årets værdiregulering	3.000.000
Opskrivninger 31. december 2021	-348.035
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<b>40.000.000</b>

Investeringsejendom, værdiansat til 40 mio. kr., måles på balancedagen til forsigtig dagsværdi og værdireguleringen indregnes direkte i resultatopgørelsen. Dagsværdien er pr. 31. december 2021 beregnet ved brug af en afkastbaseret model og der medvirker ikke eksternt vurderingsmand.

Investeringsejendom består af bygning på Frederiksberg. Investeringsejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Ved opgørelsen af det fremtidige, løbende driftsafkast indregnes leje i overensstemmelse med indgåede kontrakter samt opgjort lejereseve og der fradrages skønnede driftsomkostninger.

Ved opgørelsen af faktor til kapitalisering skønnes der et forrentningskrav hos en køber under hensyntagen til investeringsejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand, klausuler om lejeregulering og opsigelse i indgåede lejekontrakter, lejereseve samt det eksisterende renteniveau og andre markedsforhold ved regnskabsårets udløb.

Dagsværdien på selskabets investeringsejendom er baseret på beliggenhed, markedets krav til afkast og andre forhold. En ændring i ledelsens vurdering af dagsværdi vil påvirke den indregnede værdi i balancen. Ved værdiansættelsen pr. 31.12.2021 er anvendt et afkast på 6,5%. Afkastet er fastsat i henhold til indgået lejekontrakter, lejereseve og andre forhold.

Ved en ændring af afkastkravet med +/- 0,25%, kan dagsværdien af investeringsejendom opgøres til henholdsvis 38.519 t.DKK og 41.600 t.DKK.

## Noter

	2021	2020
	kr.	t.kr.
<b>5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar 2021	40.000	40
Tilgang i årets løb	2.071.379	0
Kostpris 31. december 2021	2.111.379	40
Værdireguleringer 1. januar 2021	-40.000	0
Årets resultat	-1.222.025	-1.200
Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser	-849.354	1.160
Værdireguleringer 31. december 2021	-2.111.379	-40
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## 6 Hensættelse til udskudt skat

Selskabet har et ikke bogført skatteaktiv på t.kr. 825.

## 7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2021	Gæld 31. december 2021	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	275.558	0	0
Anden gæld	28.328	33.030.562	0	0
	<b>28.328</b>	<b>33.306.120</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Noter

### 8 Usikkerhed ved indregning og måling

Langfristede anden gæld med en bogført værdi på t.kr. 29.978 vil blive reguleret, når parterne har opgjort det endelige beløb.

### 9 Eventualforpligtelser

Selskabet har almindelige entrepriserforpligtelser.

#### Hæftelse i sambeskatningen

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst udgør 0 t.kr. pr. balancedagen.

### 10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for kreditinstitutter og kapitalsekskaber er der givet pant i investeringsejendom hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2021 udgør t.kr. 40.000.

Likvidebeholdninger t.kr. 1.057 indestår på deponeringskonti/skødekonti.