

Blåklokken ApS

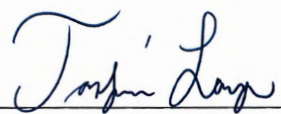
c/o Sampension KP Danmark A/S
Tuborg Havnevej 14,
2900 Hellerup

CVR-nr. 39270544

Årsrapport for 2021

4. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 30-06-2022



Torbjørn Lange
Dirigent

Blåkløkken ApS

Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	3
Revisionspåtegninger	4
Virksomhedsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Egenkapitalopgørelse	15
Noter	16

Blåkløkken ApS

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2021 - 31-12-2021 for Blåkløkken 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. 31-12-2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2021 - 31-12-2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

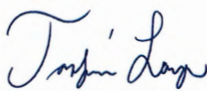
Hellerup, den 23-06-2022

Direktion



Martin Rauhe Pedersen
Direktør

Bestyrelse



Torbjørn Lange
Formand



Martin Rauhe Pedersen



Rasmus Tore Lund Jacobsen

Revisionspåtegninger

Den uafhængige revisors revisionspåtegning Til kapitalejerne i Blåkløkken ApS

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2021 - 31-12-2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Blåkløkken ApS for regnskabsåret 01-01-2021 - 31-12-2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit *Revisors ansvar for revisionen af regnskabet*. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

Ledelsens ansvar for regnskabet

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

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

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

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

Revisionspåtegninger

økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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

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

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

Hellerup, den 23-06-2022

PRICEWATERHOUSECOOPERS
STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB
CVR-nr. 33771231



Per Rolf Larsen
Statsautoriseret revisor
mne24822

Blåkløkken ApS

Revisionspåtegninger

Intern revisions revisionspåtegning

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet for Blåkløkken ApS giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2021, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2021 - 31-12-2021 i overensstemmelse med den danske årsregnskabslov.

Vores konklusion er i overensstemmelse med vores revisionsprotokollat til bestyrelsen.

Den udførte revision

Vi har revideret årsregnskabet for Blåkløkken ApS for regnskabsåret 01-01-2021 - 31-12-2021. Årsregnskabet udarbejdes efter den danske årsregnskabslov.

Revisionen er udført på grundlag af Finanstilsynets bekendtgørelse om revisionens gennemførelse i finansielle virksomheder mv. samt finansielle koncerner og efter internationale standarder om revision vedrørende planlægning og udførelse af revisionsarbejdet.

Vi har planlagt og udført revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsregnskabet ikke indeholder væsentlig fejlinformation. Vi har deltaget i revisionen af alle væsentlige og risikofyldte områder.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentlig 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 den danske årsregnskabslov.

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

Hellerup, den 23-06-2022


Gert Stubbjær
Koncernrevisionschef

Blåkløkken ApS

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Blåkløkken ApS c/o Sampension KP Danmark A/S Tuborg Havnevej 14, 2900 Hellerup CVR-nr.: 39270544 Stiftelsesdato: 12-01-2018 Hjemsted: Gentofte Regnskabsår: 01-01-2021 - 31-12-2021
Bestyrelse	Torbjørn Lange Martin Rauhe Pedersen Rasmus Tore Lund Jacobsen
Direktion	Martin Rauhe Pedersen , Direktør
Intern revisor	Koncernrevisionschef, Gert Stubkjær
Revisor	PRICEWATERHOUSECOOPERS STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB Strandvejen 44 2900 Hellerup CVR-nr.: 33771231

Blåkløkken ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er direkte eller indirekte at eje, drive, udvikle, udleje og sælge ejendommen beliggende på Søndre Molevej 2, 4600 Køge.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Ejendommen er i forbindelse med regnskabsafslutningen gennemgået og målt med henblik på kvalitativt at vurdere, om ejendommen ligger markedskonformt med hensyn til afkastprocenten.

En ændring på +/- 0,25%-point i afkastkrav betyder ca. -17,1/+19,7 mio.kr. i ændret markedsværdi.

Selskabet måler sine investeringsaktiver, som består af investeringsejendomme, til dagsværdi, hvilket omfatter skøn fra ledelsen, som kan være behæftet med usikkerhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-01-2021 - 31-12-2021 udviser et resultat på kr. 60.439.891, og selskabets balance pr. 31-12-2021 udviser en balancesum på kr. 272.007.095, og en egenkapital på kr. 60.391.621.

Selskabet har i regnskabsåret færdiggjort opførelsen af ejendommen og påbegyndt udlejning.

Selskabet er også i regnskabsperioden blevet opkøbt af Sampension KP Danmark A/S.

I 2021 har Danmark og den øvrige verden været væsentlig påvirket af COVID-19. Selskabets aktiviteter har ikke været væsentlig påvirket af situationen.

Resultatet er i overensstemmelse med ledelsens forventninger.

Ledelsen forventer et resultat før værdireguleringer på samme niveau for 2022

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Ledelsen forventer, at gennemføre en kapitalforhøjelse efter generalforsamlingen den 30. juni 2022, hvorefter gælden til de tilknyttede virksomheder bliver indfriet.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet yderligere begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Blåkløkken ApS

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Blåkløkken ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af elementer fra klasse C.

Årsrapporten for Blåkløkken ApS indgår i koncernregnskabet for Sampension Livsforsikring A/S, Gentofte - CVR. nr. 55834911.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Der er i regnskabsåret foretaget ændring i anvendt regnskabspraksis vedrørende klassifikation af varebeholdninger, således at regnskabsposten er ændret til investeringsejendomme under opførsel fra varebeholdninger.

Praksisændringen er udelukkende med henblik på ændring af klassifikation, og har en nul-effekt på regnskabstallene for sidste års regnskab, og påvirker derfor ikke selskabets aktiver, passiver, resultat og finansielle stilling for indeværende regnskabsår.

Udover ovenstående er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til tidligere år.

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes alle årets indtægter i takt med, at de indtjenes, og alle årets omkostninger i takt med, at de afholdes. Alle gevinster og tab, værdireguleringer, afskrivninger, nedskrivninger og tilbageførsel af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen indgår i resultatopgørelsen. Beløb, der indregnes direkte på egenkapitalen, korrigeres for den skattemæssige effekt.

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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

Som målevaluta anvendes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Usikkerhed ved indregning og måling

Ved udarbejdelse af årsregnskabet foretager ledelsen en række skøn og vurderinger om fremtidige forhold, som har indflydelse på den regnskabsmæssige værdi af aktiver og forpligtelser. Det område, hvor ledelsens skøn og vurderinger har den væsentligste effekt på årsregnskabet, er dagsværdi af ejendomme.

Selskabets ejendomsportefølje værdiansættes til dagsværdi efter Finanstilsynets regler, da selskabet har et livsforsikringselskab som moderselskab. Regelsættet indebærer, at ejendommens markedsværdi fastsættes ud fra den afkastbaserede model opgør værdien på basis af ejendommens forventede nettodriftsresultat i et typisk stabiliseret driftsår.

Koncerninterne transaktioner

Koncerninterne transaktioner er foretaget på et skriftligt grundlag og afregnes på markedsbaserede vilkår.

Blåkløkken ApS

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttoresultat

Bruttoresultat indeholder lejeindtægter og andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Huslejen indregnes i den periode, som huslejen vedrører. Periodiserede huslejeindtægter indgår i posten.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift og administration af selskabet.

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver

Posten indeholder de dagsværdireguleringer som foretages i forbindelse med, at investeringsejendommen måles til dagsværdi.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og -udgifter samt periodiserede renter fra lån fra tilknyttede virksomheder mv.

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme under opførelse

Investeringsejendomme under opførelse er indregnet til kostpris med vurdering af, hvorvidt der er behov for nedskrivning af værdierne i det omfang, der er objektiv indikation herfor.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, som omfatter anskaffelsespris og omkostninger tilknyttet til anskaffelsen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi.

Investeringsejendomme fastsættes dagsværdier ved hjælp af DCF-metoden. Dagsværdier opgjort efter DCF-metoden sker på grundlag af den enkelte ejendoms forventede cash flows fra indtægter og omkostninger for en relevant planlægningsperiode, terminalværdien ved planlægningsperiodens udløb og en diskonteringsrentekurve modsvarende planlægningsperioden.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris som i al væsentlighed svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab. Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, herunder tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, der forfalder inden for et år.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Likvider

Likvide beholdninger består af indlån i kreditinstitutter, der ikke er aftaleindskud. Likvide beholdninger måles til dagsværdi.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatte.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

Gæld til tilknyttede virksomheder

Koncerninterne lån ydes på markedsvilkår og i henhold til skriftlige aftaler. Koncerninterne lån måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Gæld til tilknyttede virksomheder, som forfalder til betaling mere end efter ét år fra balancedagen, præsenteres som langfristet gæld.

Kortfristede gældsforpligtelser

Anden kortfristet gæld

Kortfristede gældsforpligtelser, der blandt andet omfatter anden gæld til kreditorer, modtagne deposita mv., måles til amortiseret kostpris, hvilket svarer til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Under periodeafgrænsningsposter indregnes under passiver de modtagne betalinger vedrørende indtægter i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Blåkløkken ApS**Resultatopgørelse**

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Bruttofortjeneste		6.203.242	-81.575
Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme		70.473.880	0
Driftsresultat		76.677.122	-81.575
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		653.490	0
Finansielle omkostninger	1	-27.889	0
Resultat før skat		77.302.723	-81.575
Skat af årets resultat	2	-16.862.832	17.947
Årets resultat		60.439.891	-63.628
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		60.439.891	-63.628
Resultatdisponering		60.439.891	-63.628

Blåkløkken ApS

Balance 31. december 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme under opførelse	3	0	149.385.579
Investeringsejendomme	4	261.543.499	0
Materielle anlægsaktiver		261.543.499	149.385.579
Anlægsaktiver		261.543.499	149.385.579
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		7.784	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.323.128	0
Udsudte skatteaktiver		0	17.947
Andre tilgodehavender		5.432	0
Tilgodehavender		2.336.344	17.947
Likvide beholdninger		8.127.252	6.688.495
Omsætningsaktiver		10.463.596	6.706.442
Aktiver		272.007.095	156.092.021

Blåkløkken ApS

Balance 31. december 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		60.341.621	-98.270
Egenkapital		60.391.621	-48.270
Hensættelser til udskudt skat	5	15.504.254	0
Hensatte forpligtelser		15.504.254	0
Gæld til kreditinstitutter		0	140.865.019
Modtagne forudbetalinger fra kunder		3.755.075	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		40.376	6.686.875
Gæld til tilknyttede virksomheder		190.272.085	8.588.397
Selskabsskat		1.340.631	0
Anden gæld		638.153	0
Periodeafgrænsningsposter		64.900	0
Kortfristede gældsforpligtelser		196.111.220	156.140.291
Gældsforpligtelser		196.111.220	156.140.291
Passiver		272.007.095	156.092.021
Personaleomkostninger	6		
Eventualforpligtelser	7		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	8		
Nærtstående parter	9		

Blåklokken ApS

Egenkapitalopgørelsen

	Virksomheds kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 01-01-2021	50.000	-98.270	-48.270
Årets resultat	0	60.439.891	60.439.891
Egenkapital 31-12-2021	50.000	60.341.621	60.391.621

Virksomhedskapitalen består af 1 anpart a kr. 50.000.

Virksomhedskapitalen har været uændret siden selskabets stiftelse.

Noter

	2021 kr.	2020 kr.
1. Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	27.889	0
	<u>27.889</u>	<u>0</u>
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	1.358.578	0
Regulering af udskudt skat	15.504.254	-17.947
	<u>16.862.832</u>	<u>-17.947</u>
3. Investeringsejendomme under opførelse		
Kostpris primo	149.385.579	149.385.579
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	41.684.040	0
Overførsler i året til andre poster	-191.069.619	0
Kostpris ultimo	<u>0</u>	<u>149.385.579</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>0</u>	<u>149.385.579</u>
4. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	0	0
Overførsler i året fra andre poster	191.069.619	0
Kostpris ultimo	<u>191.069.619</u>	<u>0</u>
Opskrivninger primo	0	0
Årets opskrivninger	70.473.880	0
Opskrivninger ultimo	<u>70.473.880</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>261.543.499</u>	<u>0</u>

Selskabets investeringsejendom består af én erhvervsjendom på 7.207 m² beliggende i Køge. Investeringsejendommen er jf. beskrivelsen ed anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Investeringsejendommens værdi fastsættes til dagsværdi på baggrund af den afkastbaserede model, modtaget fra ekstern valuar.

Ved værdiansættelsen er anvendt et forrentningskrav på 3,57%. En ændring på +/-0,25%-point i forrentningskravet betyder ca. -17,1/+19,7 mio.kr. i ændret markedsværdi.

Den afkastbaserede model opgør værdien på basis af ejendommens forventede nettodriftsresultat i et typisk stabiliseret driftsår, som i værdiansættelsen er ansat til TDKK 9.337.

Noter

	2021 kr.	2020 kr.
5. Hensættelser til udskudt skat, specificeret		
Eventual skat	15.504.254	0
Saldo ultimo	<u>15.504.254</u>	<u>0</u>

6. Personaleomkostninger

Der er ingen ansatte i selskabet.

Der har ikke været udgifter til vederlag til bestyrelse og direktion.

7. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten m.v.

8. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Der er ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.

9. Nærtstående parter

Selskabet er et 100% ejet datterselskab af Sampension KP Danmark A/S, Tuborg Havnevej 14, 2900 Hellerup.