

**Latin P ApS**  
c/o Fokus Asset Management A/S  
Bomhusvej 13, 1. th.  
2100 København Ø

**Årsrapport for 2021**  
4. regnskabsår

**CVR-nr. 39 71 89 87**

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

---

Michael Rønnelund  
Dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

Side

### Påtegninger

|  |   |
|--|---|
| Ledespåtegning .....                             | 2 |
| Den interne revisions revisionspåtegning.....    | 3 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning ..... | 5 |

### Ledelsesberetning

|                           |   |
|---------------------------|---|
| Selskabsoplysninger ..... | 7 |
| Ledelsesberetning .....   | 8 |

### Årsregnskab 1. januar 2021 – 31. december 2021

|   |    |
|---|----|
| Anvendt regnskabspraksis .....                                | 9  |
| Resultatopgørelse 1. januar 2021 – 31. december 2021 .....    | 11 |
| Balance pr. 31. december 2021 .....                           | 12 |
| Egenkapitalopgørelse 1. januar 2021 – 31. december 2021 ..... | 14 |
| Noter.....  | 15 |

## PÅTEGNINGER

### Ledelsespåtegning

Direktionen og bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2021 – 31. december 2021 for Latin P 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 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 28. januar 2022

### Direktion

---

Johnna Else Thygesen  
Direktør

### Bestyrelse

---

Carsten Grøhn  
Formand

---

Christian Bonde Pedersen

---

Johnna Else Thygesen

## PÅTEGNINGER

### Den interne revisions revisionspåtegning

#### Konklusion

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

Vi har revideret årsregnskabet for Latin P ApS for regnskabsåret 1. januar 2021 - december 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter ("regnskabet").

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

#### Ledelsens ansvar for regnskabet

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

#### Den udførte revision

Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav der er gældende i Danmark. Dette kræver, at vi planlægger og udfører revisionen med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at regnskabet ikke indeholder væsentlig fejlinformation. Vores revision har omfattet alle væsentlige og risikofyldte områder og er udført i henhold til den arbejdsdeling, der er aftalt med ekstern revision.

## PÅTEGNINGER

### Den interne revisions revisionspåtegning

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i regnskabet. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et regnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af regnskabet.

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

Farum, den 28. januar 2022

---

Palle Mortensen  
Revisionschef

## PÅTEGNINGER

### Den uafhængige revisors revisionspåtegning

#### Til kapitalejeren i Latin P ApS

##### Konklusion

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

Vi har revideret årsregnskabet for Latin P ApS for regnskabsåret 1. januar 2021 – 31. december 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter ("regnskabet").

##### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit *Revisors ansvar for revisionen af regnskabet*. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for 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.

##### 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 over-

## PÅTEGNINGER

### Den uafhængige revisors revisionspåtegning

ensstemmelse 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 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, 28. januar 2022

#### **PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33 77 12 31

---

Per Rolf Larssen  
Statsautoriseret revisor  
mne24822

---

Claus Christensen  
Statsautoriseret revisor  
mne33687

## LEDELSESBERETNING

### Selskabsoplysninger

#### Hjemstedsadresse

Latin P ApS  
c/o Fokus Asset Management A/S  
Bomhusvej 13, 1. th.  
2100 København Ø  
Danmark

Telefon 70 10 00 75

CVR-nr. 39 71 89 87  
Regnskabsår 1. januar 2021 – 31. december 2021  
Stiftet 30. maj 2018

#### Bestyrelse

Carsten Grøhn, Formand  
Christian Bonde Pedersen  
Johnna Else Thygesen

#### Direktion

Johnna Else Thygesen

#### Revision

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Strandvejen 44  
2900 Hellerup  
CVR: 33 77 12 31

Intern revision  
Palle Mortensen  
Revisionschef

#### Administrator

Fokus Asset Management A/S  
Bomhusvej 13, 1. th.  
2100 København Ø

## LEDELSESBERETNING

### Ledelsesberetning

#### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed ved investering i fast ejendom, administration og forvaltning af fast ejendom samt anden beslægtet virksomhed.

#### Usikkerhed ved indregning eller måling

Ved udarbejdelse af årsrapporten foretages der i forbindelse med indregning og måling af visse regnskabsposter en vurdering, som omfatter skøn, som er behæftet med en vis usikkerhed.

Selskabets ejendom måles til dagsværdi efter de retningslinjer, der er fastsat i Bekendtgørelsen om finansielle rapporter for forsikringsselskaber og tværgående pensionskasser. Selskabet anvender Discounted Cash Flow (DCF-metoden). Dagsværdien, beregnet på grundlag af DCF-metoden, opgøres ud fra en systematisk vurdering og baseres på nutidsværdien af ejendommens forventede betalingsstrømme. Nutidsværdien opgøres ved diskontering på baggrund af et fastsat forrentningskrav (afkastprocent) samt den forventede langsigtede gennemsnitsinflation.

#### Usædvanlige forhold

Udbredelsen af COVID-19 i løbet af regnskabsåret nødvendiggjorde en række restriktioner fra de danske myndigheder, som har haft mere eller mindre indflydelse på en række brancher.

#### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat for 2021 på kr. 16.883.447 anses som værende tilfredsstillende. Selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en balancesum på kr. 78.034.917 og en egenkapital pr. kr. 72.129.122. Årets resultat er påvirket af COVID-19 pandemien, som har medført færre indtægter fra driften af parkeringsarealerne.

#### Begivenheder efter balancedagen

Der er i tiden fra 31. december 2021 til årsrapportens underskrivelse ikke indtruffet forhold, som efter ledelsens opfattelse har væsentlig påvirkning på selskabets økonomiske stilling.

## ÅRSREGNSKAB

### 1. JANUAR – 31. DECEMBER 2021

#### Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Latin P ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2021 er aflagt 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

#### Usikkerhed ved indregning eller måling

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

#### Resultatopgørelsen

##### Nettoomsætning

I posten indgår nettolejeindtægter ved udlejning af selskabets ejendom.

##### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af parkeringskælder, skatter og afgifter, vedligeholdelse samt andre omkostninger, i det omfang disse ikke dækkes af lejer. Andre eksterne omkostninger indeholder ligeledes omkostninger til administration af selskabet.

##### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendom til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

##### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, kurstab vedrørende indfrielse af prioritetsgæld samt amortisationsfradrag mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## ÅRSREGNSKAB

1. JANUAR – 31. DECEMBER 2021

### Anvendt regnskabspraksis

#### Skat af årets resultat

Da selskabet opfylder bestemmelserne i Selskabsskattelovens §3A, opgjort på basis af den regnskabsmæssige dagsværdi, er der ikke resultatført skat af årets resultat eller afsat udskudt skat.

Der er afsat udskudt skat i forhold til skatteværdien pr. 1. januar 2021, hvor selskabet blev omfattet af reglerne i Selskabsskattelovens §3A, stk. 8.

### Balancen

#### Investeringsejendom

Investeringsejendom måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af DCF-modellen som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra den enkelte ejendom. Ved fastsættelsen af de forventede pengestrømme tages udgangspunkt i den enkelte ejendoms budgetterede pengestrømme for de kommende år, inklusiv leje- og prisstigninger, samt en opgjort terminalværdi, der udtrykker værdien af de normaliserede pengestrømme, som ejendommen forventes at generere efter budgetperioden på 10 år. De således opgjorte pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi ved anvendelse af en diskonteringsfaktor, som vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme inklusive forventet inflation. Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

#### Tilgodehavender

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

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

#### Egenkapital

Egenkapitalen omfatter selskabskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

#### Gældsforpligtelser

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

## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR – 31. DECEMBER 2021

| DKK                                      | Note | 2021                     | 2020                  |
|--|------|--------------------------|-----------------------|
| Nettoomsætning                           |      | 3.241.365                | 2.793.549             |
| Andre eksterne omkostninger              | 1    | <u>-379.481</u>          | <u>-366.626</u>       |
| <b>Bruttoresultat</b>                    |      | <b>2.861.884</b>         | <b>2.426.923</b>      |
| Værdiregulering af investeringsejendomme |      | <u>14.032.677</u>        | <u>-840.894</u>       |
| <b>Driftsresultat</b>                    |      | <b>16.894.561</b>        | <b>1.586.029</b>      |
| Finansielle omkostninger                 | 2    | <u>-4.775</u>            | <u>-492.928</u>       |
| <b>Resultat før skat</b>                 |      | <b>16.889.786</b>        | <b>1.093.101</b>      |
| Skat af årets resultat                   | 3    | <u>-6.339</u>            | <u>-236.893</u>       |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                    |      | <b><u>16.883.447</u></b> | <b><u>856.208</u></b> |
| <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>   |      |                          |                       |
| Overføres til overført resultat          |      | <u>16.883.447</u>        | <u>856.208</u>        |
| <b>DISPONERET I ALT</b>                  |      | <b><u>16.883.447</u></b> | <b><u>856.208</u></b> |

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2021**

| <b>DKK</b>                      | <b>Note</b> | <b>2021</b>              | <b>2020</b>              |
|---------------------------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Aktiver</b>                  |             |                          |                          |
| Investeringsjendom              | 4           | <u>75.824.000</u>        | <u>61.791.323</u>        |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b> |             | <b><u>75.824.000</u></b> | <b><u>61.791.323</u></b> |
| <b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>      |             | <b><u>75.824.000</u></b> | <b><u>61.791.323</u></b> |
| <b>Omsætningsaktiver</b>        |             |                          |                          |
| Andre tilgodehavender           |             | <u>1.606.004</u>         | <u>797.120</u>           |
| <b>Tilgodehavender i alt</b>    |             | <b><u>1.606.004</u></b>  | <b><u>797.120</u></b>    |
| <b>Likvide beholdninger</b>     |             | <b><u>604.913</u></b>    | <b><u>964.771</u></b>    |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>  |             | <b><u>2.210.917</u></b>  | <b><u>1.761.891</u></b>  |
| <b>AKTIVER I ALT</b>            |             | <b><u>78.034.917</u></b> | <b><u>63.553.214</u></b> |

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2021

| DKK                               | Note | 2021                     | 2020                     |
|-----------------------------------|------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Passiver</b>                   |      |                          |                          |
| <b>Egenkapital</b>                |      |                          |                          |
| Selskabskapital                   |      | 60.000                   | 60.000                   |
| Overført resultat                 |      | <u>72.129.122</u>        | <u>55.245.675</u>        |
| <b>EGENKAPITAL I ALT</b>          |      | <b><u>72.189.122</u></b> | <b><u>55.305.675</u></b> |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>     |      |                          |                          |
| Hensættelse til udskudt skat      |      | <u>5.798.604</u>         | <u>5.798.604</u>         |
| <b>HENSATTE FORPLIGTELSE</b>      |      | <b><u>5.798.604</u></b>  | <b><u>5.798.604</u></b>  |
| <b>Gældsforpligtelser</b>         |      |                          |                          |
| Gæld til tilknyttede virksomheder |      | 0                        | 1.374.005                |
| Skyldig selskabsskat              |      | 0                        | 294.144                  |
| Anden gæld                        |      | <u>47.191</u>            | <u>780.786</u>           |
| <b>Kortfristet gæld i alt</b>     |      | <b><u>47.191</u></b>     | <b><u>2.448.935</u></b>  |
| <b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>          |      | <b><u>47.191</u></b>     | <b><u>2.448.935</u></b>  |
| <b>PASSIVER I ALT</b>             |      | <b><u>78.034.917</u></b> | <b><u>63.553.214</u></b> |

Note 5 Nærtstående parter

Note 6 Eventualforpligtelser

## EGENKAPITALOPGØRELSE

|                                      | <u>Selskabs-<br/>kapital</u> | <u>Overført<br/>resultat</u> | <u>Udbytte</u>  | <u>I alt</u>             |
|--------------------------------------|------------------------------|------------------------------|-----------------|--------------------------|
| Egenkapital 1. januar 2020           | 50.000                       | 39.786.316                   | 2.000.000       | 41.836.316               |
| Kapitalforhøjelse                    | 10.000                       | 14.603.151                   | 0               | 14.613.151               |
| Betalt udbytte                       | 0                            | 0                            | -2.000.000      | -2.000.000               |
| Årets resultat                       | <u>0</u>                     | <u>856.208</u>               | <u>0</u>        | <u>856.208</u>           |
| <b>Egenkapital 31. december 2020</b> | <b><u>60.000</u></b>         | <b><u>55.245.675</u></b>     | <b><u>0</u></b> | <b><u>55.305.675</u></b> |
| Egenkapital 1. januar 2021           | 60.000                       | 55.245.675                   | 0               | 55.305.675               |
| Årets resultat                       | <u>0</u>                     | <u>16.883.447</u>            | <u>0</u>        | <u>16.883.447</u>        |
| <b>Egenkapital 31. december 2021</b> | <b><u>60.000</u></b>         | <b><u>72.129.122</u></b>     | <b><u>0</u></b> | <b><u>72.189.122</u></b> |

## NOTER

### Note 1 Andre eksterne omkostninger

Selskabet har ikke haft ansatte i regnskabsåret, og der er ikke udbetalt vederlag til direktionen og bestyrelse.

|  | 2021<br>Kr.  | 2020<br>Kr.    |
|--|--------------|----------------|
| <b>Note 2 Finansielle omkostninger</b> |              |                |
| Andre finansielle omkostninger         | 4.775        | 492.928        |
| <b>Finansielle omkostninger</b>        | <b>4.775</b> | <b>492.928</b> |

### Note 3 Skat af årets resultat

|                                     |              |                |
|-------------------------------------|--------------|----------------|
| Årets aktuelle skat                 | 0            | 95.011         |
| Regulering skat tidligere år        | 6.339        | 0              |
| Regulering af udskudt skat          | 0            | 141.882        |
| <b>Skat af årets resultat i alt</b> | <b>6.339</b> | <b>236.893</b> |

Der er ikke afsat skat i indeværende år som følge af, at selskabet er omfattet af reglerne i Selskabsskattelovens §3A.

Der er afsat udskudt skat i forhold til skatteværdien pr. 1. januar 2021, hvor selskabet blev omfattet af reglerne i Selskabsskattelovens §3A, stk. 8.

## NOTER

### Note 4 Investeringsejendomme

|                                     | 2021                     | 2020                     |
|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Kostpris primo                      | 38.405.657               | 38.273.440               |
| Tilgange i årets løb                | <u>0</u>                 | <u>132.217</u>           |
| Kostpris ultimo                     | <u>38.405.657</u>        | <u>38.405.657</u>        |
| Værdiregulering primo               | 23.385.666               | 24.226.560               |
| Årets værdiregulering               | <u>14.032.677</u>        | <u>-840.894</u>          |
| Værdiregulering ultimo              | <u>37.418.343</u>        | <u>23.385.666</u>        |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b> | <b><u>75.824.000</u></b> | <b><u>61.791.323</u></b> |

Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi på balancedagen.

Dagsværdien er beregnet på baggrund af den DCF baserede værdiansættelsesmetode. Der foretages dagsværdiberegning for den enkelte ejendom på baggrund af ledelsesgodkendt budget, herunder 10-årigt drifts- og vedligeholdelsesbudget samt estimat for terminalåret.

Dagsværdiberegningen af investeringsejendomme efter DCF-modellen tager udgangspunkt i opgørelse af den enkelte periodes nettopengestrøm i en 10-årig budgetperiode, som herefter tilbagediskonteres samt terminalværdien, hvor den forventede og normaliserede langsigtede indtjening er fastlagt og værdiansættes efter den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Selskabets ledelse har fastlagt afkastkravet ud fra markedsforholdene for den enkelte ejendom med vægt på lejeværdi, beliggenhed, adgangsforhold til infrastruktur, kontraktsforhold, lejersammensætning, genudlejningsmuligheder, alder, vedligeholdelsesstand samt generelle renteniveau.

Selskabets ejendom er beliggende:

Borggade 4K, Aarhus

Der er anvendt et afkastkrav på 4,57% ultimo 2021 mod et anvendt afkastkrav på 4,57% ultimo 2020. Værdien af ejendommen udgør ultimo 2021 kr. 16.760 pr. kvm. mod kr. 13.659 pr. kvm. ultimo 2020.

Værdiregulering, som indregnes i resultatopgørelsen udgør 14.033 t.kr.

Diskonteringsfaktoren, som anvendes til beregningen af nutidsværdien, er afkastprocenten for den enkelte ejendom tillagt 1,85% som korrektion for den langsigtede inflation. En forøgelse af diskonteringsfaktoren med 0,25% point pr.

ejendom vil reducere den samlede ejendomsværdi af ejendommen med t.kr. 3.963.

## NOTER

### Note 5 Nærtstående parter

Årsrapporten for selskabet indgår i koncernregnskabet for PenSam Holding A/S, Jørgen Knudsens Vej 2, 3520 Farum, cvr. nr. 12 62 95 32.

### Note 6 Eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelser: Ingen

Pensions-, kautions- og garantiforpligtelser: Ingen

Leje- og leasingforpligtelser: Ingen

Selskabet har en momsreguleringsforpligtelse, som kan blive udløst ved ændringer i momsforholdene.