

# Lærkebolig ApS, Frederikssund

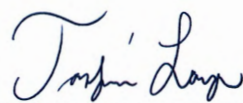
c/o Sampension Administrationselskab A/S  
Tuborg Havnevej 14,  
2900 Hellerup

CVR-nr. 39880091

## Årsrapport for 2021

3. regnskabsår

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



---

Torbjørn Lange  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

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

Lærkebolig ApS, Frederikssund

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2021 - 31-12-2021 for Lærkebolig ApS, Frederikssund.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

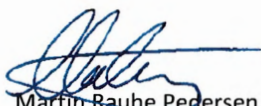
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2021 - 31-12-2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

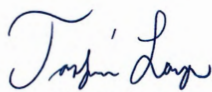
Hellerup, den 23-06-2022

### Direktion



Martin Rauhe Pedersen  
Direktør

### Bestyrelse



Torbjørn Lange  
Formand



Martin Rauhe Pedersen



Rasmus Tøre Lund Jacobsen

## Revisionspåtegninger

### Den uafhængige revisors revisionspåtegning Til kapitalejerne i Lærkebolig ApS, Frederikssund

#### 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 Lærkebolig ApS, Frederikssund 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 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 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 Roit Larssen  
Statsautoriseret revisor  
mne24822

Lærkebolig ApS, Frederikssund

## Revisionspåtegninger

### Intern revisions revisionspåtegning

#### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet for Lærkebolig ApS, Frederikssund 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 Lærkebolig ApS, Frederikssund 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

**Lærkebolig ApS, Frederikssund**

## **Virksomhedsoplysninger**

**Virksomheden**

Lærkebolig ApS, Frederikssund  
c/o Sampension Administrationselskab A/S  
Tuborg Havnevej 14,  
2900 Hellerup  
CVR-nr.: 39880091  
Stiftelsesdato: 10-09-2018  
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

Lærkebolig ApS, Frederikssund

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er direkte eller indirekte at eje, drive, udvikle, udleje og sælge ejendommen beliggende på Lærkevej 16 / A.C.Hansensvej 10, 3600 Frederikssund

### 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. -6,7/+7,6 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. 23.608.309, og selskabets balance pr. 31-12-2021 udviser en balancesum på kr. 115.331.595, og en egenkapital på kr. 105.672.732.

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

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



Lærkebolig ApS, Frederikssund

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

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

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

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

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 livsforsikringsselskab 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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttoresultat

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne lejeindtægter og andre eksterne omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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

#### Materielle anlægsaktiver under udførelse

Materielle anlægsaktiver under udførelse måles til kostpris. Afholdte omkostninger vedrørende materielle anlægsaktiver under udførelse overføres til den relevante aktivkategori, når aktivet er klar til brug.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

#### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

## Anvendt regnskabspraksis

### Investerings ejendomme

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

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi.

Investerings ejendomme 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.

### Omsætningsaktiver

#### Tilgodehavender

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

#### Likvider

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

#### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

#### 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 nominel 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 nominel 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 nominel værdi.

#### Eventualaktiver og -forpligtelser

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

## Resultatopgørelse

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Bruttoresultat</b>		<b>2.853.132</b>	<b>-102.141</b>
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		28.546.828	0
<b>Driftsresultat</b>		<b>31.399.960</b>	<b>-102.141</b>
Finansielle omkostninger	1	-1.129.702	-149.382
<b>Resultat før skat</b>		<b>30.270.258</b>	<b>-251.523</b>
Skat af årets resultat		-6.661.949	0
<b>Årets resultat</b>		<b>23.608.309</b>	<b>-251.523</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		23.608.309	-251.523
<b>Resultatdisponering</b>		<b>23.608.309</b>	<b>-251.523</b>

Lærkebolig ApS, Frederikssund

Balance 31. december 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Aktiver</b>			
Materielle anlægsaktiver under udførelse	2	0	62.855.824
Investeringsjendomme	3	112.000.000	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>112.000.000</b>	<b>62.855.824</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>112.000.000</b>	<b>62.855.824</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.240.872	0
Andre tilgodehavender		71.239	0
Periodeafgrænsningsposter		48.888	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.360.999</b>	<b>0</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.970.596</b>	<b>993.276</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>3.331.595</b>	<b>993.276</b>
<b>Aktiver</b>		<b>115.331.595</b>	<b>63.849.100</b>

## Balance 31. december 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		17.150.000	17.050.000
Overført resultat		88.522.732	-355.097
<b>Egenkapital</b>		<b>105.672.732</b>	<b>16.694.903</b>
Hensættelser til udskudt skat		6.280.302	0
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>6.280.302</b>	<b>0</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	20.806.303
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>0</b>	<b>20.806.303</b>
Gæld til kreditinstitutter		0	19.664.914
Modtagne forudbetalinger fra kunder		2.649.650	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	5.737.080
Selskabsskat		381.647	0
Anden gæld		347.264	945.900
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.378.561</b>	<b>26.347.894</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>3.378.561</b>	<b>47.154.197</b>
<b>Passiver</b>		<b>115.331.595</b>	<b>63.849.100</b>
Personaleomkostninger	4		
Eventualforpligtelser	5		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6		
Nærtstående parter	7		

## Egenkapitalopgørelse

	<b>Virksomheds kapital</b>	<b>Overkurs ved emission</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 01-01-2021	17.050.000	0	-355.097	16.694.903
Kapitalforhøjelse ved gældskonvertering	100.000	65.269.520	0	65.369.520
Årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>23.608.309</u>	<u>23.608.309</u>
<b>Egenkapital 31-12-2021</b>	<b><u>17.150.000</u></b>	<b><u>65.269.520</u></b>	<b><u>23.253.212</u></b>	<b><u>105.672.732</u></b>

Virksomhedskapitalen består af 17.150 anparter a kr. 1.000.

Virksomhedskapitalen er i år ændret ved kapitalforhøjelse. Kapitalforhøjelsen er besluttet den 01.06.2021. kr. 100.000,00, indbetalt ved konvertering af gæld, kurs 65.369,52. Kapitalen udgør herefter kr. 17.150.000,00.

## Noter

	2021 kr.	2020 kr.
<b>1. Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	0	157.265
Andre finansielle omkostninger	1.129.702	-7.883
	<b>1.129.702</b>	<b>149.382</b>
<b>2. Materielle anlægsaktiver under udførelse</b>		
Kostpris primo	62.855.824	13.317.733
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	20.597.348	49.538.091
Overførsler i året til andre poster	-83.453.172	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>0</b>	<b>62.855.824</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>0</b>	<b>62.855.824</b>
<b>3. Investeringsjendomme</b>		
Kostpris primo	0	0
Overførsler i året fra andre poster	83.453.172	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>83.453.172</b>	<b>0</b>
Opskrivninger primo	0	0
Årets opskrivninger	28.546.828	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>28.546.828</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>112.000.000</b>	<b>0</b>

Selskabets investeringsejendomme består af én erhvervsejendom på 3.846 m<sup>2</sup> beliggende i Frederikssund. Investeringsejendommen er jf. beskrivelsen af 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 3,94%. En ændring på +/- 0,25%-point i forrentningskravet betyder ca. -6,7/+7,6 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 4.413.

## 4. Personaleomkostninger

Der er ingen ansatte i selskabet.

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



## Noter

### 5. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten mv.

### 6. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Der er ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.

### 7. Nærtstående parter

Nærtstående parter med bestemmende indflydelse:

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