

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021**

**EJENDOMSSELSKABET H.C. ØRSTEDSVEJ 28 APS**

**H.C. Ørstedes Vej 28 C, st.**

**1879 Frederiksberg C**

**CVR-nr. 40 11 37 54**

Godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling,  
den 20/6 2022

Henrik Fruergaard Rasmussen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Ledelsesberetning mv.</b>	
Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4-6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7-11
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2021	12
Balance pr. 31. december 2021	13-14
Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2021	15
Noter	16-19

**Selskab**

Ejendomsselskabet H.C. Ørstedsvvej 28 ApS  
H.C. Ørstedsvvej 28 C, st.  
1879 Frederiksberg C

CVR-nr. 40 11 37 54

3. regnskabsår

Hjemsted: Frederiksberg

**Direktion**

Henrik Fruergaard Rasmussen

**Revision**

**inforevision**

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Buddingevej 312  
2860 Søborg  
CVR-nr. 19263096

Ulrik Fog Christensen, statsautoriseret revisor

**Væsentligste aktiviteter**

Ejendomsselskabet H.C. Ørstedsvvej 28 ApS' hovedaktivitet er at eje ejendommen H.C. Ørstedsvvej 28, 1879 Frederiksberg C og at drive dermed forbunden virksomhed.

**Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatet af selskabets aktiviteter udviste i regnskabsåret et resultat på kr. 5.701.204 og har ikke fuldt ud indfriet de forventninger, der var stillet til året.

Selskabets ejendom er indregnet til dagsværdi på baggrund af afkastbaseret værdiansættelsesmodel med et afkastkrav på 2,7% og et driftsresultat på t.kr. 1.376.

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2021 for Ejendomsselskabet H.C. Ørstedvej 28 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg C, den 20. juni 2022

#### I direktionen

---

Henrik Fruergaard Rasmussen  
Direktør

## Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet H.C. Ørstedvej 28 ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet H.C. Ørstedvej 28 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet".

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for 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.

### 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 revisionen af årsregnskabet

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

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

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

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

**Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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 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.

Søborg, den 20. juni 2022

**info**revision  
statsautoriseret revisionsaktieselskab  
(CVR-nr. 19263096)

Ulrik Fog Christensen  
statsautoriseret revisor  
mne29419



Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med dansk regnskabslovgivning samt almindeligt anerkendt regnskabspraksis.

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

## GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægterne indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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 benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

### **VALUTAOMREGNING**

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs. Hvis valuta-positioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender og gæld i fremmed valuta er indregnet til balancedagens kurs.

Realiserede og urealiserede valutakursfortjenester og -tab er indregnet i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

### **RESULTATOPGØRELSEN**

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

#### **Bruttofortjeneste**

Selskabet har foretaget et sammendrag af posterne "nettoomsætning" samt "eksterne omkostninger".

#### **Nettoomsætning**

Som indtægtskriterium anvendes faktureringskriteriet, således at nettoomsætningen omfatter årets fakturerede omsætning reduceret med forudbetalinger.

#### **Eksterne omkostninger**

Eksterne omkostninger omfatter ejendoms- og administrationsomkostninger.

**Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

**Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme omfatter dagsværdireguleringer af investeringsejendomme.

**Andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renter, provisioner samt amortisering af gæld til real-kreditinstitutter.

**Skat af årets resultat og selskabsskat**

Skat af årets resultat udgør 22% af det regnskabsmæssige resultat korrigeret for ikke indkomst-skattepligtige og ikke fradragsberettigede poster.

Skat af årets resultat er sammensat af den forventede skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for årets forskydning i udskudt skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændring i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernselskaber med Seneca Ejendomme ApS som administrationsselskab. Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles mellem koncernselskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster efter selskabsskattelovens regler om fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud.

Selskabsskat, vedrørende regnskabsåret, som ikke er afregnet på balancedagen, klassificeres som selskabsskat under enten tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede selskaber, som ikke er afregnet på balancedagen, klassificeres som sambeskatningsbidrag under enten tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

**BALANCEN**

Balancen er opstillet i kontoform.

**AKTIVER****Materielle anlægsaktiver**

Selskabets investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast for ejendommene.

Både realiserede og urealiserede værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen i en særskilt post og er specificeret i note for materielle anlægsaktiver.

**Tilgodehavender**

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

**Periodeafgrænsningsposter**

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

## PASSIVER

### Egenkapital

Ledelsens forslag til udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### Hensættelser til udskudt skat

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode. Der er hensat til udskudt skat med 22,0% af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser og under hensyntagen til henholdsvis den planlagte anvendelse af aktivet og afvikling af forpligtelsen. Skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud indgår i opgørelsen af den udskudte skat, såfremt det er sandsynligt, at underskuddene kan udnyttes.

Udskudte skatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi, hvorved de indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med i en overskuelig fremtid, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Udskudte skatteaktiver som ikke forventes udnyttet inden for en kortere årrække, er noteoplyst under eventualaktiver.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger og andre omkostninger direkte foranlediget af lånefremskaffelsen. I de efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indtægter vedrørende de efterfølgende år.

<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
BRUTTOFORTJENESTE	1.442.662	727.911
1 Personaleomkostninger	<u>0</u>	<u>-81.724</u>
RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT	1.442.662	646.187
5 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	6.149.249	-378.030
2 Andre finansielle indtægter	0	3.040
3 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-282.672</u>	<u>-315.201</u>
RESULTAT FØR SKAT	7.309.239	-44.004
4 Skat af årets resultat	<u>-1.608.034</u>	<u>9.589</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>5.701.204</u></u>	<u><u>-34.415</u></u>

**RESULTATDISPONERING**

Årets resultat foreslås disponeret således:

Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført resultat	<u>5.701.204</u>	<u>-34.415</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>5.701.204</u></u>	<u><u>-34.415</u></u>

<u>Note</u>	<u>31/12 2021</u>	<u>31/12 2020</u>
5,8 Grunde og bygninger	<u>50.970.000</u>	<u>42.700.000</u>
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER	<u>50.970.000</u>	<u>42.700.000</u>
ANLÆGSAKTIVER	<u>50.970.000</u>	<u>42.700.000</u>
	229.162	213.124
4 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	0	197.923
Andre tilgodehavender	916.936	1.334.343
Periodeafgrænsningsposter	<u>3.866</u>	<u>3.355</u>
TILGODEHAVENDER	<u>1.149.964</u>	<u>1.748.746</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER	<u>472.664</u>	<u>90.757</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>1.622.628</u>	<u>1.839.503</u>
AKTIVER I ALT	<u><u>52.592.628</u></u>	<u><u>44.539.503</u></u>

<u>Note</u>	<u>31/12 2021</u>	<u>31/12 2020</u>
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	18.836.411	13.135.207
Forslag til udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>EGENKAPITAL</b>	<b><u>18.886.411</u></b>	<b><u>13.185.207</u></b>
4 Hensættelse til udskudt skat	<u>4.997.686</u>	<u>3.629.639</u>
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>	<b><u>4.997.686</u></b>	<b><u>3.629.639</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter	<u>18.201.828</u>	<u>18.474.712</u>
6 <b>LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	<b><u>18.201.828</u></b>	<b><u>18.474.712</u></b>
6 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	281.777	272.819
Leverandører af varer og tjenesteydelser	263.901	618.458
Gæld til tilknyttede virksomheder	5.060.400	4.926.614
4 Skyldigt sambeskatningsbidrag	239.987	0
Anden gæld	<u>4.660.637</u>	<u>3.432.054</u>
<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	<b><u>10.506.702</u></b>	<b><u>9.249.945</u></b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	<b><u>28.708.531</u></b>	<b><u>27.724.657</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b><u><u>52.592.628</u></u></b>	<b><u><u>44.539.503</u></u></b>
7 Eventualforpligtelser		
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
9 Kontraktlige forpligtelser		



	<u>Virksom- hedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital pr. 1/1 2020	50.000	13.169.622	0	13.219.622
Udloddet udbytte	0	0	0	0
Overført via resultatdisponeringen	<u>0</u>	<u>-34.415</u>	<u>0</u>	<u>-34.415</u>
Egenkapital pr. 1/1 2021	50.000	13.135.207	0	13.185.207
Udloddet udbytte	0	0	0	0
Overført via resultatdisponeringen	<u>0</u>	<u>5.701.204</u>	<u>0</u>	<u>5.701.204</u>
Egenkapital pr. 31/12 2021	<u>50.000</u>	<u>18.836.411</u>	<u>0</u>	<u>18.886.411</u>

1	Personaleomkostninger	2021	2020
	Gager og lønninger	0	81.333
	Andre omkostninger til social sikring	0	391
	I ALT	0	81.724

Det gennemsnitlige antal heltidsbeskæftigede har i regnskabsåret udgjort 0 mod 1 sidste år.

2	Andre finansielle indtægter	2021	2020
	Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	0	3.040
	I ALT	0	3.040

3	Øvrige finansielle omkostninger	2021	2020
	Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	119.700	147.436
	Finansielle omkostninger i øvrigt	162.972	167.765
	I ALT	282.672	315.201

4	Selskabsskat og udskudt skat		Ifølge resultatopgørelse	2020
	Selskabsskat	Udskudt skat		
	Skyldig pr. 1/1 2021	-197.923	3.629.639	
	Betalt vedr. tidligere år	197.923		
	Betalt acontoskat 2020	0		
	Skat af årets resultat	239.987	1.608.034	-9.589
	SKYLDIG PR. 31/12 2021	239.987	4.997.686	
	SKAT AF ÅRETS RESULTAT		1.608.034	-9.589

5 Anlægs- og afskrivningsoversigt,  
materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	I ALT	31/12 2020
Kostpris pr. 1/1 2021	26.380.496	26.380.496	26.380.496
Tilgang i året	2.120.751	2.120.751	0
Afgang i året	0	0	0
<b>KOSTPRIS PR. 31/12 2021</b>	<b>28.501.247</b>	<b>28.501.247</b>	<b>26.380.496</b>
Op- og nedskrivninger pr. 1/1 2021	16.319.504	16.319.504	16.697.534
Årets opskrivninger	6.149.249	6.149.249	-378.030
Op- og nedskrivn., afgang i året	0	0	0
<b>OP- OG NEDSKR. PR. 31/12 2021</b>	<b>22.468.753</b>	<b>22.468.753</b>	<b>16.319.504</b>
<b>REGN. VÆRDI PR. 31/12 2021</b>	<b>50.970.000</b>	<b>50.970.000</b>	<b>42.700.000</b>
Salgspris, afgang	0	0	0
Regnskabsmæssig værdi, afgang	0	0	0
<b>FORTJENESTE/TAB VED SALG</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Opgørelse af dagsværdi - investeringsejendomme:

Investeringsejendomme er målt til dagsværdi med udgangspunkt i det kommende års budgetteret drift.

Nettolejeindtægter er medtaget til markedsniveau.

De væsentligste forudsætninger omfatter:

Antal ejendomme:	1
Udlejningsprocent	100%
Beliggenhed	Frederiksberg
Kvm.	726
Dagsværdi pr. kvm.	70.207
Genomsnitsafkastkrav	2,70%
Karakteristika	Private boliger og ehvervslejemål
Følsomhed, værdifald ved 0,5%-point	
stigning i afkastkrav	7.962.969
Resultateffekt af årets ændring i dagsværdi, urealiseret	6.149.249
Dagsværdi pr. 31/12 2021	50.970.000

6 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>31/12 2021</u>	<u>31/12 2020</u>
<u>Gældsforpligtelser i alt:</u>		
Gæld til realkreditinstitutter	<u>18.483.605</u>	<u>18.747.531</u>
I ALT	<u>18.483.605</u>	<u>18.747.531</u>
<u>Gæld, der forfalder inden for et år:</u>		
Gæld til realkreditinstitutter	<u>281.777</u>	<u>272.819</u>
I ALT	<u>281.777</u>	<u>272.819</u>
<u>Gæld, der forfalder efter 5 år:</u>		
Gæld til realkreditinstitutter	<u>17.198.642</u>	<u>17.510.697</u>
I ALT	<u>17.198.642</u>	<u>17.510.697</u>

7 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i sambeskatningen med øvrige koncernselskaber og hæfter subsidiært og pro rata for øvrige koncernselskabers forfaldne og ikke afregnede selskabsskatter samt kildeskat af renter, royalties og udbytte. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Seneca Ejendomme ApS. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

## 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Realkreditpantebreve, nom. kr. 19.395.000, i selskabets grunde og bygninger med en balanceværdi på kr. 50.970.000 er deponeret som sikkerhed for engagement med realkreditinstitut.

## 9 Kontraktlige forpligtelser

Selskabet har indgået administrationsaftale om administration af ejendom. Administrationsaftalen er opsigelig med 3 måneders varsel.

Selskabet har indgået servicekontrakt vedr. VVS- og viceværtsydelser med Frb. Ejendomsservice ApS. Aftalen kan opsiges med 3 måneders varsel. Årlig ydelse udgør t.kr. 33 inkl. moms.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Henrik Fruergaard Rasmussen

Direktør

Serienummer: f0c88fcd-afaa-401e-9bfe-fe9060a1020d

IP: 5.186.xxx.xxx

2022-06-20 15:07:41 UTC



## Ulrik Christensen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:19263096-RID:1271328765151

IP: 93.165.xxx.xxx

2022-06-20 15:22:01 UTC



## Henrik Fruergaard Rasmussen

Dirigent

Serienummer: f0c88fcd-afaa-401e-9bfe-fe9060a1020d

IP: 5.186.xxx.xxx

2022-06-20 15:28:53 UTC



Penneo dokumentnøgle: OCVIA5-TZXVM-FKC4T-0E7ZO-ICAX2-UJTOE

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>