



**Mission Critical Communication Solutions**

# **Vandtårnsvej 87 ApS**

**CVR-nr. 42 41 27 91**

## **Årsrapport for 2021**

Årsregnskabet er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 13. juni 2022

Hardy Mortensen

Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2021	8
Balance pr. 31.12.2021	9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

## Selskabsoplysninger

**Selskab** Vandtårnsvej 87 ApS  
Vandtårnsvej 87  
2860 Søborg  
1 (29). regnskabsår  
01.01 - 31.12.2021  
Telefon 39 66 31 31  
Telefax 39 66 14 45  
Hjemsted: Gladsaxe Kommune  
CVR-nr. 42 41 27 91

**Direktion** Hardy Mortensen

**Revision** BUUS JENSEN  
Statsautoriserede Revisorer  
CVR-nr. 16 11 90 40

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2021 for Vandtårnsvej 87 ApS

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vor opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt resultat af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Søborg, den 13. juni 2022

### Direktion

Hardy Mortensen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til anpartshaverne i Vandtårnsvej 87 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Vandtårnsvej 87 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæingsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 13. juni 2022

### **BUUS JENSEN**

Statsautoriserede Revisorer

CVR-nr. 16 11 90 40

Arne Sørensen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. 27757

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er udlejning af ejendommen Vandtårnsvej 87 samt leasingaktivitet.

### Usædvanlige forhold

Selskabet har overtaget hele aktiviteten fra K/S Vandtårnsvej 87 pr. 1. januar 2021. Herudover har der ikke været usædvanlige forhold i 2021.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Der har ikke været usikkerhed ved indregning eller måling

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for Vandtårnsvej 87 ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabsloven klasse B-virksomhed samt tilvalgte enkeltbestemmelser fra højere liggende regnskabsklasser.

### 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 og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

## Resultatopgørelsen

### Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

### Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, administration samt lokaler.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinst og -tab vedrørende værdipapirer, tilgodehavender og gældsforpligtelser.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres

## Anvendt regnskabspraksis

til posterings direkte på egenkapitalen.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

*Driftsmidler og inventar* *3-7 år*

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.



## Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

### Tilgodehavender

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

### Likvide beholdninger

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

### Selskabsskat og udskudt skat

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvor aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

## Resultatopgørelse for 2021

	Note	2021 kr.
Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme		1.256.006
Leasingindtægt		59.568
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme		-212.460
Andre eksterne omkostninger		-67.337
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.035.778</b>
Afskrivning	3	-52.610
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>983.168</b>
Andre finansielle omkostninger		-230.186
Værdiregulering af investeringsejendom		0
		<b>-230.186</b>
<b>Resultat før skat</b>		<b>752.982</b>
Skat af årets resultat	1	-166.217
<b>Årets resultat</b>		<b>586.765</b>
<b>Der fordeles således</b>		
Udbytte for regnskabsåret		500.000
Overført resultat		86.765
		<b>500.000</b>

**Balance 31.12.2021****Aktiver**

	Note	2021 kr.
Investeringsejendom	2	14.700.000
Driftsmidler og inventar	3	98.225
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>14.798.225</b>
Tilgodehavender i tilknyttede selskaber		1.237.124
Likvide beholdninger		11.966
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>1.249.090</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>16.047.315</b>
<b>Passiver</b>		
Selskabskapital		40.000
Overført resultat		4.499.195
Udbytte for regnskabsåret		500.000
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>5.039.195</b>
Hensættelse til udskudt skat	4	2.945.984
<b>Hensættelser i alt</b>		<b>2.945.984</b>
Gæld til realkreditinstitutter		7.452.082
Depositum		418.668
<b>Langfristet gæld</b>	5	<b>7.870.750</b>
Kortfristet del af langfristet gæld		89.969
Skyldig selskabsskat		11.016
Anden gæld		90.401
<b>Kortfristet gæld</b>		<b>191.386</b>
<b>Gæld i alt</b>		<b>8.062.136</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>16.047.315</b>
Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6	

## Egenkapitalopgørelse

	<b>Selskabs- kapital kr.</b>	<b>Overkurs- fond kr.</b>	<b>Overført resultat kr.</b>	<b>Hensat til udbytte kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Indskud til overkurs	40.000	4.412.430	0	0	<b>4.452.430</b>
Overførsel		-4.412.430	4.412.430		<b>0</b>
Årets resultat	0	0	86.765	500.000	<b>586.765</b>
Saldi 31.12.2021	<b>40.000</b>	<b>0</b>	<b>4.499.195</b>	<b>500.000</b>	<b>5.039.195</b>

**Noter / Notes**

<b>1 Selskabsskat</b>	<b>kr.</b>
Skat af årets skattepligtige resultat	161.016
Regulering af udskudt skat	5.201
	<b>166.217</b>
<b>2 Investeringsejendom</b>	<b>kr.</b>
Anskaffelsessum 01.01.2021	14.700.000
Årets tilgang	0
<b>Anskaffelsessum 31.12.2021</b>	<b>14.700.000</b>
Opskrivninger 01.01.2021	0
Årets opkrivning	0
<b>Samlede opskrivninger 31.12.2021</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31.12.2021</b>	<b>14.700.000</b>
Offentlig ejendomsvurdering udgør pr. 01.10.2021	10.900.000

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen. Fastsættelse af dagsværdien er baseret på ledelsens forventede nettoleje og en afkastprocent. Afkastprocenten er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

For udlejede arealer er medtaget den faktiske lejeindtægt, og for ikke udlejede arealer er der anvendt en forventet lejeindtægt. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand. Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommene. Vejet gennemsnit af anvendte diskonteringsfaktor ved værdiansættelsen af investeringsejendomme udgør 7,1.

Følsomhedsanalyse: Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom. En ændring i afkastsatsen på 0,25% point vil føre til en ændring i markedsværdien på 0,6 mio.

<b>3 Driftsmidler og inventar</b>	<b>kr.</b>
Anskaffessum 01.01.2021	150.835
Årets tilgang	0
Årets afgang	0
<b>Anskaffessum 31.12.2021</b>	<b>150.835</b>
Af- og nedskrivninger 01.01.2021	0
Årets afgang	0
Årets afskrivning	52.610
<b>Samlede af- og nedskrivninger 31.12.2021</b>	<b>52.610</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31.12.2021</b>	<b>98.225</b>
<b>Afskrivninger</b>	
Årets afskrivning	52.610
Tab ved salg	0
<b>Afskrivning i alt</b>	<b>52.610</b>
<b>4 Hensættelse til udskudt skat</b>	
	<b>I alt</b>
	<b>kr.</b>
Saldo 01.01.2021	2.940.783
Årets regulering	5.201
Saldo 31.12.2021	<b>2.945.984</b>

### 5 Langfristet gæld

Af den langfristede gældsforpligtelse forfalder til 7.083 t.kr. til betaling efter 5 år.

### 6 Pantsætninger og eventualforpligtelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 7,5 m.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 14,7 m.kr.

Selskabet indgår fra 01.10.2021 i sambeskatning med moderselskabet HOM Engineering ApS og søsterselskabet IHM A/S og hæfter således for den samlede selskabsskat opstået under sambeskatningen.

# PENNEO

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

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

## Hardy Otto Mortensen

Direktør

Serienummer: 5fc977cd-6499-4cbf-b00c-702df2b14210

IP: 93.176.xxx.xxx

2022-06-14 09:07:25 UTC



## Arne Sørensen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:16119040-RID:1207561238718

IP: 195.184.xxx.xxx

2022-06-14 09:16:03 UTC



## Hardy Otto Mortensen

Dirigent

Serienummer: 5fc977cd-6499-4cbf-b00c-702df2b14210

IP: 93.176.xxx.xxx

2022-06-14 09:18:56 UTC



Penneo dokumentnøgle: UOKWI-703M3-WUYIM-KEUTY-UDLX5-WFM7F

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 tidsstemplet 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>