

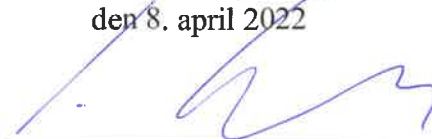
**Ejendomsselskabet Østervold A/S**

**Byagervej 14  
3450 Allerød**

**CVR-nr 52 29 78 18**

**ÅRSRAPPORT  
2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 8. april 2022



Dirigent (Underskrift)



Dirigent (Blok bogstaver)



## Indholdsfortegnelse

### **Påtegninger**

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4

### **Virksomhedsoplysninger mv.**

Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8

### **Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021**

Anvendt regnskabspraksis	12
Resultatopgørelse	16
Balance	17
Egenkapitalopgørelse	19
Noter	20



## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2021 for Ejendomsselskabet Østervold A/S.

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 perioden 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Allerød, den 31. marts 2022

### Direktion

Thomas Bograd

### Bestyrelse

Torben Bograd  
Formand

Carsten Bograd

Henrik Hoeck  
Næstformand

Preben Bograd

Camilla Bograd



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Østervold A/S

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Østervold A/S for perioden 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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 perioden 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 revisorerets 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 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 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 økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 væsentligt 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.



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Allerød, den 31. marts 2022

Nejstgaard & Vetlov  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr 12 86 86 93



Lars Hansen Larsø  
Statsautoriseret revisor  
mne33697



## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Østervold A/S Byagervej 14 3450 Allerød
	Telefon: 35 38 57 00
	CVR-nr: 52 29 78 18
	Stiftet: 2. juli 1975
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Torben Bograd, formand Henrik Hoeck, næstformand Camilla Bograd Carsten Bograd Preben Bograd
<b>Direktion</b>	Thomas Bograd
<b>Revisor</b>	Nejstgaard & Vetlov Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Gydevang 39-41 3450 Allerød
<b>Generalforsamling</b>	Ordinær generalforsamling afholdes 8. april 2022 på selskabets adresse.



## Ledelsesberetning

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Hoved- og nøgletal t.kr.</b>		
<b>Resultatopgørelse</b>		
Lejeindtægter	67.188	65.843
Bruttofortjeneste	51.324	50.556
Resultat af primær drift (EBIT)	90.026	304.344
Resultat af finansielle poster, netto	-16.204	-15.037
Årets resultat før skat ekskl. værdireguleringer	26.637	27.984
Årets resultat	57.580	225.657
<b>Balance</b>		
Balancesum	1.530.577	1.479.460
Egenkapital	570.589	529.009
Investeringsjendomme	1.485.502	1.435.255
Årets investering i materielle anlægsaktiver	4.280	5.041
<b>Medarbejdere</b>		
Gennemsnitligt antal medarbejdere	9	9
<b>Nøgletal i %</b>		
Bruttomargin	76,39%	76,78%
Renter/lejeindtægter	24,12%	22,84%
Adm. omk./lejeindtægter	14,58%	13,47%
Overskudsgrad	133,99%	462,23%
Afkastningsgrad	6,10%	23,08%
Likviditetsgrad	94,97%	108,93%
Egenkapitalandel (soliditet)	38,41%	36,98%
Egenkapitalforrentning	10,47%	53,90%

### Forklaring af nøgletal

De i hoved- og nøgletalsoversigten anførte nøgletal er beregnet således:

Bruttomargin	=	Bruttofortjeneste x 100 / Lejeindtægter
Renter/lejeindtægter	=	Finansielle poster x 100 / Lejeindtægter
Adm.omk./lejeindtægter	=	Adm.omkostninger x 100 / Lejeindtægter
Adm. omkostninger	=	Adm. omkostninger består af andre eksterne omkostninger,
Overskudsgrad	=	Driftsresultat x 100 / Lejeindtægter
Afkastningsgrad	=	Resultat af primært drift x 100 / Gns. operative aktiver
Operative aktiver	=	Operative aktiver er aktiver i alt fratrukket; Likvide beholdninger,
Likviditetsgrad	=	omsætningsaktiver x 100 / kortfristet gæld (ekskl. depositum)
Egenkapitalandel	=	Egenkapital, ultimo x 100 / Passiver i alt, ultimo
Forretning af egenkapital	=	Årets resultat efter skat x 100 / Gennemsnitlig egenkapital





## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets aktiviteter er at erhverve, besidde og udvikle ejendomme med det formål at opnå et løbende, stigende driftsafkast af den investerede kapital. Det er ikke en del af selskabets strategi at sælge ejendomme.

### Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet opnåede i 2021 bruttolejeindtægter på 67.188 tkr., hvilket er en fremgang på 1.345 tkr. i forhold til året før. Fremgangen kan henføres til generelle huslejestigninger og lejlighedsmoderniseringer.

Selskabet har en værdipapirbeholdning med pantebreve/gældsbreve og realkreditobligationer på ca. 24,7 mio. Der er tale om status quo i forhold til 2020.

### Årets resultats

Selskabet har realiseret et driftsresultat før skat på 73.822 tkr., hvoraf de 42.842 tkr. udgør driftsresultatet uden værdireguleringer og finansielle poster. Resultatet betragtes som tilfredsstillende.

De samlede værdireguleringer på 47.185 tkr. består af regulering af ejendommene til dagsværdi.

### Opgørelse af dagsværdi for investeringsejendomme

Selskabets ejendomme opgøres til dagsværdi efter en afkastbaseret værdiansættelsesmodel og værdireguleringer føres over resultatopgørelsen.

Afkastprocenterne er fastsat efter ledelsens vurdering af sit indgående kendskab til hver enkelt ejendom samt en nøje vurdering af markedets krav til afkast ved køb og salg af udlejningsejendomme på den geografiske beliggenhed – bl.a. baseret på markedsstatistikker og udbudte ejendomme fra ejendomsmæglere, brancheforeninger, offentliggjorte handler, realkreditinstitutter samt personlige kontakter til andre ejendomsselskaber og deres ledende medarbejdere mv.

Østervold har i årsregnskabet 2021 opskrevet værdierne af selskabets ejendomme primært af 2 årsager:

1. Den store likviditet i markedet kombineret med stor lyst til investering i fast ejendom som en sikker investering.
2. Vores opgørelsesmetode som stadig tager udgangspunkt i "1. års afkast" modellen, men i højere grad kapitaliserer værdien af moderniseringspotentiale efter principperne i "Discounted Cash Flow" modellen (DCF).

Selskabet har ultimo 2021 solgt 2 ejendomme i Padborg, som selskabet anskaffede som et resultat af Finanskrisen, men som ikke passer ind i selskabets geografiske strategi. Ejendommene er optaget til salgsprisen.

### Værdiregulering og vægtet afkastprocent

Værdireguleringer af ejendommene medfører, at selskabets ejendomme pr. 31. december 2021 er opgjort til 1.485.502 tkr., hvilket er en stigning fra 2020 på 47.185 tkr.

Ejendommene er værdiansat med et vægtet gennemsnitligt afkast på 3,51 %.

- For boligejendommene ligger det vægtede afkast på 2,81 %.

- For erhvervsejendomme ligger det vægtede afkast på 4,73 %.



## Ledelsesberetning

### **Økonomiske faktorer af væsentlig betydning for selskabet:**

#### Ejendomsværdierne

Følsomheden ved ændringer i afkastprocenterne er opgjort ved afkast på +/- 0,5 %. Det er selskabets opfattelse, at et fald/en stigning på mere end 0,5 % på et år ikke anses som sandsynligt i et almindeligt marked.

Ved stigning i afkastgraden på 0,5 % falder værdien af ejendommene med -196.556 tkr.

Ved fald i afkastgraden på 0,5 % stiger værdien af ejendommene med 276.599 tkr.

#### Corona

Selskabet har ikke været nævneværdigt påvirket af Corona situationen i Danmark.

#### Likviditet

Selskabets indtægter er meget stabile. Den samlede portefølje med 34 udlejningsejendomme fordelt på ca. 700 lejemål, hvoraf ingen udgør mere end 2 % af de samlede lejeindtægter gør, at selskabets likviditets flow er meget stabilt.

Gennemgribende moderniseringer af lejemål finansieres af likviditetsoverskud, hvorfor ekstern finansiering af den slags aktiviteter ikke har været nødvendigt i en årrække.

Selskabet har en værdipapirbeholdning med pantebreve og gældsbreve. Selskabet har desuden en beholdning af realkreditobligationer, der kan sælges på få dage, hvis likviditetsbehov skulle opstå. Det tilstræbes, at beholdningen af realkreditobligationer inklusiv likviditetsoverskud udgør mindst 15 mio. kr..

#### Finansielle forpligtelser

Selskabets finansiering består alene af realkreditlån. Selskabet har ingen bankgæld, kassekreditter, leasingaftaler e.l. Selskabet anvender aldrig finansielle produkter, hvor der spekuleres i renteutvikling – eks. swapaftaler.

#### Kursrisiko og opgørelse af prioritetsgæld til dagsværdi

Selskabets realkreditbelåning optages i regnskabet til restgælden på tidspunktet for årsregnskabets afslutning. Prioritetsgælden indregnes til amortiseret kostpris, hvormed omkostninger medgået til etablering af lånet modregnes obligationernes restgæld, og amortiseres over lånets løbetid.

Selskabet indfrier normalt ikke kreditforeningslån mellem rentetilpasningsperioder, hvorfor kursværdireguleringen vurderes alene at have betydning af regnskabsmæssig karakter.

#### Renterisiko

Selskabet har ikke omlagt lån i 2021.

Den samlede låneportefølje er stadig opdelt i 48 % fastforrentede lån med afdrag og 52 % i rentetilpasningslån uden afdrag, men med fastlåsning af renten.

Det er selskabets opfattelse, at den samlede realkreditbelåning dels udnytter tidens lave renteniveau, og at kombinationen af de fastforrentede lån med afdrag, og den lange bindingsperiode på rentetilpasningslåne, vil minimere risikoen ved at anvende rentetilpasningslån samtidig med, at afvikling af realkreditgæld vil konsolidere selskabet og øge egenkapitalen.



## Ledelsesberetning

### Udlejningsprocent

Selskabet har gennem hele 2021 kunne holde andelen af tomme lejemål under 2 % volumenmæssigt, hvilket anses som tilfredsstillende. Tomgang forekommer primært i erhvervslejemål og kun i boliglejemål under modernisering.

Selskabets ejendomme er karakteriseret ved, at der i hver enkelt ejendom er mange lejere således, at risikoen spredes og sårbarhed overfor opsigelse af store lejemål undgås.

### I øvrigt

Østervold vedkender sig samfundsansvar efter FN's 17 verdensmål og CSR værdier. Vi tilstræber bæredygtighed ved at energigrenovere ejendommene. Vi genanvender byggematerialer, affaldssorterer og forsøger at spare på ejendommenes forbrug af varme, vand og el.

Vi er medlem af vores brancheforening – EjendomDanmark – og Østervolds direktør sidder i brancheforeningens bestyrelse.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

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



## Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Østervold A/S for 2021 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

#### Generelt om indregning og måling

Indtægter 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.

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 amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

#### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Gevinster og tab, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Lejeindtægter fra investeringsejendomme

Lejeindtægter fra investeringsejendomme omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter og medregnes såfremt lejeindtægter vedrører regnskabsårets periode.

#### Værdireguleringer af investeringsejendomme

Værdireguleringer af investeringsejendomme består af årets værdireguleringer til dagsværdi af investeringsejendomme.

#### Investeringsejendommens driftsomkostninger

Investeringsejendommens driftsomkostninger omfatter omkostninger til relateret direkte til investeringsejendomme.



## Anvendt regnskabspraksis

### **Andre driftsindtægter**

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens væsentligste aktivitet.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame, administration, lokaler mv.

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

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

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder. Selskabsskat vedrørende de sambeskattede selskaber fordeles mellem underskuds- og overskudsgivende selskaber i forhold til disse skattepligtige indkomster.

Årets sambeskatningsbidrag er medtaget i resultatopgørelsen og er afregnet via administrationselskabet på forfaldstidspunktet.

## **BALANCEN**

### **Materielle anlægsaktiver**

#### **Investeringsjendomme**

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsjendommene divideret med investeringsjendommens regnskabsmæssige værdi.



## Anvendt regnskabspraksis

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten værdiregulering af investeringsejendomme.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

### Øvrige materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

#### Brugstid

Særlige installationer 5 år

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 5 år

Aktiver med en kostpris på under kr. 30.700 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

### Finansielle anlægsaktiver

#### Andre værdipapirer

Unoterede pantebrev og gældsbreve, der forventes beholdt til udløb, måles til amortiseret kostpris. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.



## Anvendt regnskabspraksis

### Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Værdipapirer og kapitalandele (omsætningsaktiver)

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

### Egenkapital

#### Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### 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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil 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.

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.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.



## Resultatopgørelse

### 1. januar - 31. december

Note	2021 kr.	2020 tkr.
Lejeindtægter af investeringsejendomme	67.187.707	65.843
Andre driftsindtægter	1.017.000	1.048
Investeringsejendommenes driftsomkostninger	-15.567.943	-15.001
Andre eksterne omkostninger	-1.312.919	-1.334
<b>BRUTTORESULTAT</b>	<b>51.323.845</b>	<b>50.556</b>
1 Personaleomkostninger	-7.466.903	-6.550
2 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-1.015.297	-985
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>	<b>42.841.645</b>	<b>43.021</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	47.184.732	261.323
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>90.026.377</b>	<b>304.344</b>
Andre finansielle indtægter	625.553	740
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	33.976	190
Andre finansielle omkostninger	-16.863.862	-15.967
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>73.822.044</b>	<b>289.307</b>
3 Skat af årets resultat	-16.241.794	-63.650
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>57.580.250</b>	<b>225.657</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret (Til aktionærene)	7.000.000	6.000
Forslag til udbytte for regnskabsåret (Konsolidering af holdingselskab)	0	10.000
Overført resultat	50.580.250	209.657
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>57.580.250</b>	<b>225.657</b>





## Balance 31. december

### AKTIVER

Note	2021 kr.	2020 tkr.
4 Investeringsejendomme	1.485.501.883	1.435.254
4 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	1.265.761	1.063
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>1.486.767.644</b>	<b>1.436.317</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele	9.813.064	12.088
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>9.813.064</b>	<b>12.088</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>1.496.580.708</b>	<b>1.448.405</b>
Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme	252.698	199
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	7.668
Andre tilgodehavender	8.084.074	6.516
Periodeafgrænsningsposter	233.658	523
<b>Tilgodehavender</b>	<b>8.570.430</b>	<b>14.906</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele	14.846.415	13.438
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>	<b>14.846.415</b>	<b>13.438</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>10.579.182</b>	<b>2.711</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>33.996.027</b>	<b>31.055</b>
<b>AKTIVER</b>	<b>1.530.576.735</b>	<b>1.479.460</b>



## Balance 31. december

### PASSIVER

Note	2021 kr.	2020 tkr.
Aktiekapital	3.500.000	3.500
Overført resultat	560.089.312	509.509
Forslag til udbytte for regnskabsåret	7.000.000	16.000
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>570.589.312</b>	<b>529.009</b>
Hensættelse til udskudt skat	196.941.405	184.667
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>	<b>196.941.405</b>	<b>184.667</b>
Gæld til realkreditinstitutter	710.802.858	721.071
<b>5 Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>710.802.858</b>	<b>721.071</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	10.391.679	10.279
Modtagne forudbetalinger fra lejere	10.769.059	6.384
Leverandører af varer og tjenesteydelser	389.832	766
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.940.802	0
Selskabsskat	3.967.084	3.743
Anden gæld	19.403.508	18.258
Periodeafgrænsningsposter	5.381.196	5.283
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>52.243.160</b>	<b>44.713</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER (KORT- OG LANGFRISTET)</b>	<b>763.046.018</b>	<b>765.784</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>1.530.576.735</b>	<b>1.479.460</b>

6 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38

7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser



## Egenkapitalopgørelse

Note	2021 kr.	2020 tkr.
Aktiekapital primo	3.500.000	3.500
<b>Aktiekapital ultimo</b>	<b>3.500.000</b>	<b>3.500</b>
Overført resultat, primo	509.509.062	299.852
Årets resultat	57.580.250	225.657
Foreslået udbytte	-7.000.000	-16.000
<b>Overført resultat ultimo</b>	<b>560.089.312</b>	<b>509.509</b>
Forslag til udbytte for regnskabsåret primo	16.000.000	5.000
Foreslået udbytte	7.000.000	16.000
Udloddet udbytte	-16.000.000	-5.000
<b>Forslag til udbytte for regnskabsåret ultimo</b>	<b>7.000.000</b>	<b>16.000</b>
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>570.589.312</b>	<b>529.009</b>



## Noter

	2021 kr.	2020 tkr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Antal personer beskæftiget	9	9
Lønninger	7.311.477	6.405
Pensioner	72.000	72
Andre omkostninger til social sikring	83.426	73
	<b>7.466.903</b>	<b>6.550</b>
<b>2 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver</b>		
Bygninger, særlige installationer	615.652	588
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	399.645	397
	<b>1.015.297</b>	<b>985</b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets resultat	3.967.084	3.743
Regulering af udskudt skat	12.274.710	59.907
	<b>16.241.794</b>	<b>63.650</b>



## Noter

	<b>Investerings- ejendomme</b>	<b>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>
<b>4 Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris 1. januar 2021	700.665.799	2.797.450
Årets tilgang	3.677.623	602.624
Afgang	-178.147	-760.000
<b>Kostpris 31. december 2021</b>	<b>704.165.275</b>	<b>2.640.074</b>
Værdireguleringer, primo	738.450.326	0
Årets værdireguleringer	47.184.732	0
<b>Værdireguleringer 31. december 2021</b>	<b>785.635.058</b>	<b>0</b>
Af-/nedskrivninger 1. januar 2021	-3.860.945	-1.734.668
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver	178.147	760.000
Af-/nedskrivninger	-615.652	-399.645
<b>Af-/nedskrivninger 31. december 2021</b>	<b>-4.298.450</b>	<b>-1.374.313</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<b>1.485.501.883</b>	<b>1.265.761</b>

Dagsværdien af investeringsejendomme er fastsat med udgangspunkt i den afkastbaserede model, hvor det gennemsnitlige forrentningskrav for indeværende år er 3,51 %.

Afkastprocenterne er fastsat efter ledelsens vurdering af sit indgående kendskab til hver enkelt ejendom samt en nøje vurdering af markedets krav til afkast ved køb og salg af udlejningsejendomme på den geografiske beliggenhed – bl.a. baseret på markedsstatistikker fra ejendomsmæglere, brancheforeninger, offentliggjorte handler, realkreditinstitutter samt personlige kontakter til andre ejendomsselskaber og deres ledende medarbejdere mv.

Ekstern vurdering af ejendommene menes ikke at give et mere retvisende billede, og er derfor udeladt.

Ved fastsættelse af afkastprocenten tages hensyn til ejendommens potentiale for primært gennemgribende moderniseringer men også muligheden for udnyttelse af ikke anvendte arealer til fremtidig udlejning kan indgå.

Selskabets ejendomme betragtes som homogene, og er derfor inddelt i større grupper af ejendomme, der har de samme forudsætninger.



## Noter

Herudover er følgende faktorer lagt til grund for værdiansættelsen:

- Andelen af tomme lejemål ligger på under 2 % volumenmæssigt for året.
- Lejeindtægtsniveauet forventes stigende og reguleres i henhold til gældende regler for lejereguleringer. Såfremt tomme lejemål besidder et moderniseringspotentiale, vurderes der i det enkelte tilfælde, om lejemålet skal moderniseres eller videreudlejes under samme forudsætninger.
- Ejendommenes vedligeholdelsesmæssige stand er god, og det er vurderet, at de afholdte og fremadrettede budgetterede omkostninger som minimum følger det gennemsnitlige vedligeholdelsesniveau.
- Boligejendommene er primært beliggende i København og Storkøbenhavn, hvor erhvervsejendommene primært er beliggende i Hovedstadsområdet.

### Ejendommenes følsomhed

Bolig ejendomme	Dagsværdi i DKK	Andel af porteføljen	Ændring i værdi ved ændring i afkastkrav på - 0,5%	Ændring i værdi ved ændring i afkastkrav på +0,5%
Med afkastkrav 2,0 - 2,49%	232.075.254	15,62%	66.584.378	-42.240.128
Med afkastkrav 2,5 - 2,99%	368.946.046	24,84%	84.171.086	-57.731.931
Med afkastkrav 3 - 3,49%	284.209.362	19,13%	54.275.398	-39.256.479
Med afkastkrav 3,5 - 3,99%	12.449.307	0,84%	1.915.278	-1.464.624
Med afkastkrav 4 - 6,5%	48.604.874	3,27%	6.312.220	-4.925.161
<b>Bolig ejendomme i alt</b>	<b>946.284.842</b>	<b>63,70%</b>	<b>213.258.360</b>	<b>-145.618.323</b>

For boligejendomme er det gennemsnitlige vægtede afkast 2,81%

Erhvervsejendomme	Dagsværdi i DKK	Andel af porteføljen	Ændring i værdi ved ændring i afkastkrav på - 0,5%	Ændring i værdi ved ændring i afkastkrav på +0,5%
Med afkastkrav 4,0 - 4,49%	100.377.300	6,76%	14.339.614	-11.153.033
Med afkastkrav 4,5 - 4,99%	195.385.479	13,15%	21.950.852	-17.652.361
Med afkastkrav 5,0%	243.454.260	16,39%	27.050.473	-22.132.205
<b>Erhvervsejendomme i alt</b>	<b>539.217.039</b>	<b>36,30%</b>	<b>63.340.940</b>	<b>-50.937.600</b>

For erhvervsejendomme er det gennemsnitlige vægtede afkast 4,73%

<b>I alt</b>	<b>1.485.501.881</b>	<b>100,00%</b>	<b>276.599.299</b>	<b>-196.555.923</b>
--------------	----------------------	----------------	--------------------	---------------------

### Egenkapitalens påvirkning ved ændring af afkastkrav efter skattepåvirkning (22%)

Egenkapital før ændring			570.589.302	570.589.302
Ændring i afkastkrav +/- 0,5%			215.747.453	-153.313.620
<b>Egenkapital efter regulering</b>			<b>786.336.755</b>	<b>417.275.682</b>



## Noter

	1/1 2021 Gæld i alt	31/12 2021 Gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
<b>5 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	731.349.516	721.194.537	10.391.679	639.205.917
	<u>731.349.516</u>	<u>721.194.537</u>	<u>10.391.679</u>	<u>639.205.917</u>
<b>6 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38</b>				
<b>Værdi ultimo indregnet i balancen</b>				
Investeringsejendomme			1.485.501.882	1.435.255
Andre værdipapirer og kapitalandele			14.846.415	13.438
			<u>1.500.348.297</u>	<u>1.448.693</u>
<b>Årets urealiserede gevinst indregnet i resultatopgørelsen</b>				
Investeringsejendomme			55.285.071	270.616
Andre værdipapirer og kapitalandele			0	182
			<u>55.285.071</u>	<u>270.798</u>
<b>Årets urealiserede tab indregnet i resultatopgørelsen</b>				
Investeringsejendomme			-8.100.339	-9.293
Andre værdipapirer og kapitalandele			-1.016.910	0
			<u>-9.117.249</u>	<u>-9.293</u>

## 7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med moderselskab Holdingselskabet af 1.1.2005 A/S som administrationselskab og hæfter fra og med regnskabsåret 2013 forholdsmæssigt for skattekrav i sambeskatningen.

Selskabet hæfter fra og med 1. juli 2012 forholdsmæssigt for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Hæftelserne udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af det ultimative moderselskab.

## 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t. kr. 721.195, er der givet pant stort t. kr. 752.086 i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi ekskl. særlige installationer pr. 31. december 2021 udgør t. kr. 1.485.502.