

Aktieselskabet Reinholdt W. Jorck

Jorcks Passage 1A, 1., 1162 København K

CVR-nr. 53 38 50 28

Årsrapport

1. januar - 31. december 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 3. maj 2022.

Sune Westrup
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Hovedtal og nøgletal	6
Ledelsesberetning	8
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021	
Anvendt regnskabspraksis	12
Resultatopgørelse	18
Balance	19
Egenkapitalopgørelse	21
Pengestrømsopgørelse	22
Noter	23

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Aktieselskabet Reinholdt W. Jorck.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 31. marts 2022

Direktion

Bjarke Bendix Cloos
Direktør

Bestyrelse

Steen Nielsen
Formand

Sune Westrup

Ole Danielsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Aktieselskabet Reinholdt W. Jorck

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Aktieselskabet Reinholdt W. Jorck for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse 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 og pengestrømme 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 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

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.

København, den 31. marts 2022

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Carsten Mønster
statsautoriseret revisor
mne18499

Selskabsoplysninger

Selskabet	Aktieselskabet Reinholdt W. Jorck Jorcks Passage 1A, 1. 1162 København K
	Hjemmeside: www.jorck.dk
	CVR-nr.: 53 38 50 28
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Steen Nielsen, Formand Sune Westrup Ole Danielsen
Direktion	Bjarke Bendix Cloos, Direktør
Revision	Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 2100 København Ø

Hovedtal og nøgletal

	2021 t.kr.	2020 t.kr.	2019 t.kr.	2018 t.kr.	2017 t.kr.
Resultatopgørelse:					
Nettoomsætning	104.684	104.853	110.673	107.706	104.573
Bruttoresultat	73.227	73.708	80.317	79.312	77.178
Resultat af primær drift	67.871	69.170	76.122	76.184	74.015
Finansielle poster, netto	-9.929	-10.610	-8.407	-9.966	-10.131
Resultat før værdireguleringer	57.942	58.560	67.715	66.218	63.883
Resultat før skat	190.779	-31.067	342.062	58.973	70.082
Årets resultat	148.971	-20.391	264.776	46.091	55.444
Balance:					
Balancesum	2.174.506	1.970.746	2.017.692	1.683.015	1.668.390
Investeringer i materielle anlægsaktiver	72.591	42.927	67.270	30.783	51.252
Egenkapital	1.037.477	903.626	1.323.875	1.085.599	1.065.109
Pengestrømme:					
Driftsaktivitet	49.288	57.152	67.663	59.541	58.333
Investeringsaktivitet	-72.591	-42.927	-67.270	-13.783	-51.252
Finansieringsaktivitet	22.831	-15.207	-7.068	-37.620	-7.085
Pengestrømme i alt	-471	-982	-6.674	8.138	-4
Medarbejdere:					
Gennemsnitligt antal heltidsansatte medarbejdere	7	7	6	6	6
Nøgletal i %:					
Bruttomargin	70,0	70,3	72,6	73,6	73,8
Overskudsgrad (EBIT-margin)	64,8	66,0	68,8	70,7	70,8
Soliditetsgrad	47,7	45,9	65,6	64,5	63,8
Egenkapitalforrentning	15,3	-1,8	22,0	4,3	5,3

Beregningen af hoved- og nøgletal følger i al væsentlighed Finansforeningens anbefalinger og afviger kun på nogle punkter herfra.

Hovedtal og nøgletal

De i hoved- og nøgletalsoversigten anførte nøgletal indeholder de konsoliderede tal for tidligere år og er beregnet således:

Bruttomargin	$\frac{\text{Bruttoresultat} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$
Overskudsgrad (EBIT-margin)	$\frac{\text{Resultat af primær drift (EBIT)} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$
Soliditetsgrad	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Aktiver i alt ultimo}}$
Egenkapitalforrentning	$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er at eje og udleje erhvervsejendomme, indeholdende en kombination af primært butiks- og kontorlejemål, beliggende i det indre København.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets nettoomsætning udgør kr. 104,7 mio. (2020: kr. 104,9 mio.). Årets resultat før værdireguleringer og skat udgør kr. 57,9 mio. (2020: kr. 58,6 mio.). Årets resultat efter skat udgør kr. 149,0 mio. (2020: kr. - 20,4 mio.). Det positive resultat skyldes dels et stabilt driftsresultat og dels værdiopskrivninger af ejendomme i selskabets ejendomsportefølje. Tomgang ultimo året udgør 3,9 % (2020: 5,2%). Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende under hensyntagen til effekten af Covid-19.

Året har, i lighed med 2020, været udfordrende pga. Covid-19 situationen. Særligt nedlukninger af butiks- samt café- og restaurationslejemål i årets første måneder påvirkede mange af selskabets lejere. Derudover var omsætningen for mange påvirket af den kraftige nedgang i antallet af udenlandske turister og andre besøgende i byen hen over sommeren, ligesom nye restriktioner ultimo året påvirkede den ellers normalt gode julehandel. Selskabet fortsatte med at støtte op om lejerne og hjælpe dem igennem den svære tid, hvilket afspejler sig i både nettoomsætningen og resultatet før værdireguleringer og skat.

På trods af de udfordrende omstændigheder for detailhandlen og café- og restaurationsbranchen er selskabet lykkedes med tre markante genudlejninger af ledige butikslejemål på Strøget i København. Perioden, hvor aktiviteten har været reduceret på grund af nedlukninger samt mennesketomme gader som følge af hjemmearbejde og rejserestriktioner, har derfor kunnet udnyttes positivt til istandsættelser af lejemål til kommende lejere. Den første nye butik åbnede lige før sommerferien, den anden i starten af december og den tredje butik åbnede i marts 2022.

Inden for selskabets andet store segment, kontorlejemål, har langt færre lejere været ramt af effekterne af Covid-19. Dog er nogle lejere blevet påvirket heraf og også de har fortsat fået støtte fra selskabet. Med udgangen af 2020 var der en udbredt opfattelse af, at Covid-19 ville ændre på kontorlejerens fremtidige behov, da en øget grad af hjemmearbejde i fremtiden kunne påvirke behovet for kontorlokaler i negativ retning. Her må det konstateres, at det ikke umiddelbart har gjort sig gældende for kontorlejemål i indre København, hvor efterspørgslen er vokset. Bortset fra tomgang i forbindelse med renovering af lejemål eller større planlagte ejendomsudviklingsprojekter, har selskabet således ingen tomgang indenfor kontorsegmentet og oplever en stor efterspørgsel efter lokaler fra både egne lejere og eksterne virksomheder, der søger lokaler.

Aktivitetsniveauet på investeringssiden har ligesom i 2020 været stor, og der er i løbet af året investeret yderligere kr. 34 mio. i renovering og udbygning af ejendommene (2020: kr. 42 mio.).

Ledelsesberetning

I december 2021 erhvervede selskabet ejendommen Frederiksberggade 17 på Strøget i København. Ejendommen er nabo til selskabets ejendom Frederiksberggade 19-21 og forventes sammatrikuleret hermed. Ejendommen blev erhvervet tom for lejere pr. 15. december 2021, men er i løbet af 1. kvartal 2022 blevet fuldt udlejet, både for så vidt angår butikken i stueetagen og kontorlejemålet på de øvre etager. Ejendomskøbet blev finansieret ved optagelse af realkreditlån i selskabets eksisterende ejendomsportefølje. Der er ikke solgt ejendomme i årets løb.

Oganisatoriske forhold

Da selskabets mangeårige direktør, Ole Danielsen, valgte at gå på pension, ansatte selskabet en ny direktør, Bjarke Bendix Cloos, fra april 2021. Ledelsen har sikret en god overdragelse i forbindelse med direktørskiftet og Ole Danielsen blev tillige valgt til selskabets bestyrelse på den ordinære generalforsamling. Dette afspejler vigtigheden for selskabet af, at sikre kontinuiteten i selskabets drift og værdier.

Derudover har selskabet ansat en ny økonomichef pr. 1. oktober 2021, da den hidtidige økonomichef flyttede til Jylland, og endelig har selskabet styrket organisationen med ansættelse af en teknisk chef fra 1. januar 2022.

Egne kapitalandele

Virksomhedens beholdning af egne aktier udgør 28.000.000 stk. a 1 kr., hvilket svarer til 28 % af virksomhedskapitalen.

Særlige risici

Driftsmæssige risici

Selskabets væsentligste driftsmæssige risici er knyttet til lejeniveauer og tomgang. Ejendommenes beliggenhed og attraktivitet gør, at der gennem mange år har været et stabilt højt lejeniveau samt en lav tomgang, og der investeres løbende i at fastholde disse faktorer. De seneste år er der dog set tiltagende tegn på en udfordring i lejeniveauet på særligt centralt beliggende butiks- og restaurationslejemål, samtidig med at tomgangsprocenten er øget på dette segment. I 2021 er en af selskabets butikslejere gået konkurs, hvilket illustrerer det øgede pres på detailhandelsbranchen for at skabe indtjening og det deraf afledte pres på lejeniveauerne.

Finansielle risici

Selskabets finansielle risici er knyttet til fremmedfinansiering samt risikofaktorer knyttet til værdiansættelsen af ejendomsporteføljen. Selskabets fremmedfinansiering udgør 40% (2020: 42%) af de bogførte ejendomsværdier. Fremmedfinansieringen steg betragteligt i 2020 i forbindelse med optagelse af realkreditlån, da selskabet udnyttede en option og tilbagekøbte 28% af aktierne, der var sat til salg. Denne aktiepost er nu selskabets egne aktier. Fremmedkapitalen består hovedsageligt af 30-årige realkreditlån, hvoraf 58% er med fast rente i hele den resterende løbetid, idet selskabet herved har søgt at minimere effekten af renteudsving på de direkte rentekomkostninger. Den gennemsnitlige finansieringsrente for hele låneporteføljen udgør ultimo året 0,7%.

Ledelsesberetning

Selskabets ejendomme er værdiansat ud fra DCF-modellen med et gennemsnitligt afkast på 3,85% (2020: 4,3%). Værdiansættelsesmetoden er uændret i forhold til året før. Ejendommene er beliggende i det indre København, hvoraf 65% - baseret på værdi - er beliggende på Strøget eller i Købmagergade.

Værdien af ejendomsporteføljen er i året opskrevet med kr. 133 mio. Opskrivningen skal ses i sammenhæng med, at selskabet i 2020 nedskrev ejendomsporteføljens værdi med kr. 90 mio., hvilket primært relaterede sig til usikkerhed omkring lejeniveauerne for centralt beliggende detaillejemål i årene fremover – ikke mindst i lyset af Covid-19 situationen. I forlængelse af de succesfulde butiksudlejninger i 2021, en øget efterspørgsel efter selskabets kontorlejemål og stigende markedslejepriser i dette segment, er der ikke længere den samme usikkerhed i forhold til ejendommenes samlede fremtidige indtjeningsgrundlag, hvilket er den primære årsag til årets opskrivninger.

Miljøforhold

Selskabet er miljøbevidst og arbejder løbende på at reducere miljøpåvirkningerne fra selskabets ejendomme.

Selskabets ejendomme er for hovedpartens vedkommende opført for mere end 100 år siden, hvorfor der kontinuerligt optimeres og opgraderes for at leve op til tidens krav og standarder. Selskabet har for nuværende ikke valgt at indhente certificeringer, men anvender de løbende energirapporter som målestok hvor den gennemsnitlige vurdering ligger på C – D niveau hvilket er tæt på det bedste ejendomme på denne alder kan opnå.

Den forventede udvikling

I 2022 forventes en nettoomsætning på ca. kr. 112 mio. samt et resultat før værdireguleringer og skat i niveauet kr. 60-62 mio. Der hersker dog en vis usikkerhed herom, idet det endnu er for tidligt at konkludere hvad Covid-19 pandemien og Ruslands invasion af Ukraine får af indvirkninger på samfundsøkonomien og følgerne heraf for selskabets lejere.

Nethandlen ventes fortsat at stige i årene fremover og kommer til at udgøre en endnu større del af omsætningen i detailhandlen, hvorfor der må forventes et stagnerende lejeniveau på de fysiske butikker samt potentielt stigende afkastkrav på retail-ejendomme indtil markedet finder et nyt naturligt leje. Butikslejemålene må forventes at skulle opgraderes, så de i højere grad understøtter kundernes ønsker om oplevelser, som er den primære parameter hvorpå fysiske butikker kan adskille sig fra nethandlen. Til gengæld er efterspørgslen efter kontorlejemål i København stor og tomgangen i segmentet er meget lav. Dette får løbende lejeniveauerne til at stige og afkastkravene til at falde. Trenden med at konvertere erhvervslejemål til boliger lader til at være forsvundet, hvilket formentlig skyldes at erhvervslejen nu overstiger boliglejen pr. kvadratmeter og de nødvendige store investeringer i konverteringerne ikke længere opvejes af markant lavere afkastkrav på boligejendomme i forhold til de øvrige segmenter.

Udbytte

Det indstilles til generalforsamlingen, at der for 2021 udbetales 36,5 % af resultatet før kurs- og værdireguleringer i udbytte, svarende til kr. 21,2 mio.kr.

Ledelsesberetning

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets udløb, der væsentligt påvirker selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Aktieselskabet Reinholdt W. Jorck er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en mellemstor klasse C-virksomhed.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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

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

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

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og IAS 18.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Anvendt regnskabspraksis

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver. Posten indeholder hovedsageligt en driftsintern postering af administrationshonorar for at opnå sammenlignelighed omkring selve driften af ejendommene.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Personaleomkostninger

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

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

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 kurstab vedrørende gæld og amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

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 til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Anvendt regnskabspraksis

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover 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.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

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

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	2-5 år	0-20 %

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

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 andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Leasingkontrakter

Leasingkontrakter behandles som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Selskabets samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasingaftaler og lejeaftaler oplyses under eventualposter.

Investeringsjendomme

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendomme værdiansættes ud fra en afkastbaseret cash flow-model, baseret på forventede fremtidige nettopengestrømme for en 6-årig periode. Afkastkravet er fastsat af ledelsen på basis af analyser af markedsudviklingen og afkastkravene i markedet. Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger inkl. planlagt vedligeholdelse. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

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, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital

Egne kapitalandele

Købs- og salgssummer for egne aktier indregnes direkte i egenkapitalen. Kapitalnedsættelse ved annullering af egne aktier reducerer selskabskapitalen med et beløb, svarende til aktiernes nominelle værdi, og forøger overført resultat.

Udbytte af egne aktier indregnes direkte i egenkapitalen under overført resultat.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

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 acontoskatter.

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 nettorealisationseværdi.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Henlæggelser til udvendig vedligeholdelse omfatter saldi opgjort efter boligreguleringslovens § 18, § 18B og § 63a. Negative saldi optages ikke i balancen.

Periodeafgrænsningsposter

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

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme fordelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider og likvider ved årets begyndelse og afslutning.

Likviditetsvirkningen af køb og salg af virksomheder vises separat under pengestrømme fra investeringsaktivitet. I pengestrømsopgørelsen indregnes pengestrømme vedrørende købte virksomheder fra anskaffelsestidspunktet, og pengestrømme vedrørende solgte virksomheder indregnes frem til salgstidspunktet.

Pengestrømme fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som selskabets andel af resultatet reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt selskabsskat. Udbytteindtægter fra kapitalandele indregnes under ”Renteindtægter og udbytter, modtaget”.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiviteter samt køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af selskabets selskabskapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger samt 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.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	2021 kr.	2020 kr.
Nettoomsætning	104.683.742	104.852.797
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-31.456.335	-31.144.496
Bruttoresultat	73.227.407	73.708.301
Andre driftsindtægter	3.820.000	3.820.000
1 Personaleomkostninger	-6.121.123	-5.576.365
Andre eksterne omkostninger	-1.933.112	-1.719.025
2 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-1.122.009	-1.063.152
Resultat af primær drift	67.871.163	69.169.759
Andre finansielle indtægter	18.049	25.285
Øvrige finansielle omkostninger	-9.947.421	-10.635.093
Resultat før værdiregulering	57.941.791	58.559.951
Værdiregulering af investeringsejendomme	132.837.483	-89.626.719
Resultat før skat	190.779.274	-31.066.768
3 Skat af årets resultat	-41.807.964	10.676.050
4 Årets resultat	148.971.310	-20.390.718

Balance 31. december

<u>Note</u>	2021 kr.	2020 kr.
Aktiver		
Anlægsaktiver		
5 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	2.196.846	1.111.699
6 Investeringsejendomme	2.169.686.000	1.966.465.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.171.882.846</u>	<u>1.967.576.699</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>2.171.882.846</u>	<u>1.967.576.699</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	696.497	601.215
Tilgodehavende selskabsskat	0	1.151.350
Andre tilgodehavender	1.659.779	175.360
7 Periodeafgrænsningsposter	253.541	756.949
Tilgodehavender i alt	<u>2.609.817</u>	<u>2.684.874</u>
Likvide beholdninger	<u>13.226</u>	<u>484.709</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>2.623.043</u>	<u>3.169.583</u>
Aktiver i alt	<u>2.174.505.889</u>	<u>1.970.746.282</u>

Balance 31. december

Passiver		2021	2020
Note		kr.	kr.
Egenkapital			
8	Virksomhedskapital	100.000.000	100.000.000
	Overført resultat	916.327.244	782.625.932
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	21.150.000	21.000.000
	Egenkapital i alt	1.037.477.244	903.625.932
Hensatte forpligtelser			
9	Hensættelser til udskudt skat	266.355.300	229.868.300
	Hensatte forpligtelser i alt	266.355.300	229.868.300
Gældsforpligtelser			
10	Gæld til realkreditinstitutter	812.571.096	777.872.156
11	Deposita	28.709.769	28.801.990
12	Anden gæld	625.046	563.916
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	841.905.911	807.238.062
	Kortfristet del af langfristet gæld	13.165.480	12.844.131
	Gæld til pengeinstitutter	8.733.171	5.803.033
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	1.122.900	443.836
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	2.404.625	8.787.193
	Selskabsskat	316.964	0
	Anden gæld	2.990.575	2.101.547
13	Periodeafgrænsningsposter	33.719	34.248
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	28.767.434	30.013.988
	Gældsforpligtelser i alt	870.673.345	837.252.050
	Passiver i alt	2.174.505.889	1.970.746.282
14 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			
15 Eventualposter			
16 Nærtstående parter			

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital kr.	Overført resultat kr.	Foreslået udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar 2020	100.000.000	1.203.575.292	20.300.000	1.323.875.292
Udloddet udbytte	0	0	-20.300.000	-20.300.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	-41.390.718	21.000.000	-20.390.718
Udbytte af egne aktier	0	5.684.000	0	5.684.000
Køb af egne aktier	0	-385.242.642	0	-385.242.642
Egenkapital 1. januar 2021	100.000.000	782.625.932	21.000.000	903.625.932
Udloddet udbytte	0	0	-21.000.000	-21.000.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	127.821.312	21.150.000	148.971.312
Udbytte af egne aktier	0	5.880.000	0	5.880.000
	100.000.000	916.327.244	21.150.000	1.037.477.244

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	2021 kr.	2020 kr.
Årets resultat	148.971.310	-20.390.718
17 Reguleringer	-79.978.495	90.623.631
18 Ændring i driftskapital	-5.922.389	2.211.415
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	63.070.426	72.444.328
Renteindbetalinger og lignende	18.046	25.284
Renteudbetalinger og lignende	-9.947.421	-10.635.093
Pengestrøm fra ordinær drift	53.141.051	61.834.519
Betalt selskabsskat	-3.852.650	-4.682.377
Pengestrømme fra driftsaktivitet	49.288.401	57.152.142
Køb af materielle anlægsaktiver	-72.590.673	-42.926.719
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-72.590.673	-42.926.719
Optagelse af langfristet gæld	47.181.000	394.719.594
Afdrag på langfristet gæld	-12.160.349	-10.353.150
Køb af egne aktier	0	-385.242.644
Modtaget udbytte egne aktier	5.880.000	5.684.000
Betalt udbytte	-21.000.000	-20.300.000
Ændring i kortfristet gæld til pengeinstitutter	2.930.138	285.132
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	22.830.789	-15.207.068
Ændring i likvider	-471.483	-981.645
Likvider 1. januar 2021	484.709	1.466.354
Likvider 31. december 2021	13.226	484.709
Likvider		
Likvide beholdninger	13.226	484.709
Likvider 31. december 2021	13.226	484.709

Noter

	2021 kr.	2020 kr.
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	6.089.373	5.536.835
Andre omkostninger til social sikring	31.750	39.530
	6.121.123	5.576.365
Direktion og bestyrelse	2.216.935	2.265.868
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	7	7
2. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivning på andre anlæg, driftsmateriel og inventar	1.122.009	1.063.152
	1.122.009	1.063.152
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	5.320.964	3.048.650
Årets regulering af udskudt skat	36.487.000	-13.724.700
	41.807.964	-10.676.050
4. Forslag til resultatdisponering		
Udbytte for regnskabsåret	21.150.000	21.000.000
Overføres til overført resultat	127.821.310	0
Disponeret fra overført resultat	0	-41.390.718
Disponeret i alt	148.971.310	-20.390.718

Noter

5. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

Kostpris 1. januar 2021	2.581.959	2.581.959
Tilgang i årets løb	2.207.156	0
Kostpris 31. december 2021	4.789.115	2.581.959
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021	-1.470.260	-407.108
Årets af-/nedskrivninger	-1.122.009	-1.063.152
Af- og nedskrivninger 31. december 2021	-2.592.269	-1.470.260
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	2.196.846	1.111.699

6. Investeringsejendomme

Kostpris 1. januar 2021	1.253.424.399	1.210.497.680
Tilgang i årets løb	70.383.517	42.926.719
Kostpris 31. december 2021	1.323.807.916	1.253.424.399
Regulering til dagsværdi 1. januar 2021	713.040.601	802.667.320
Årets regulering til dagsværdi	132.837.483	-89.626.719
Regulering til dagsværdi 31. december 2021	845.878.084	713.040.601
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	2.169.686.000	1.966.465.000

Noter

6. Investeringsejendomme (fortsat)

Selskabets ejendomsportefølje værdiansættes til skønnet dagsværdi ved anvendelse af en Discounted cash flow-model (DCF-model).

Fastsættelse af dagsværdien foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for de kommende år. Budgetperioden er 7 år hvor det sidste år indgår som terminalår. Fra terminalåret følger alle stigninger inflationen. Terminalværdien fastsættes ved at kapitalisere cash flowet i terminalåret med det fastsatte afkastkrav.

De enkelte budgetårs cash flow samt terminalværdien tilbagediskonteres med det fastsatte afkastkrav tillagt inflation og summeres.

Cash flow defineres som ejendommens indtægter (lejeindtægt + øvrige indtægter – tomgang og lejerabat) fratrukket ejendommens udgifter (driftsomkostninger + administration + løbende vedligeholdelse + planlagt vedligeholdelse).

Lejeindtægter reguleres iht. kontraktvilkår, hvilket oftest er nettoprisindeksering. Den forventede langsigtede inflation er fastsat til 2%. Alle kendte lejerabatter samt aktuel og forventet tomgang fratrækkes. I budgetår, der går ud over den nærmeste kendte og forudsigelige fremtid, og i terminalåret indgår gennemsnitsbetragtninger baseret på erfaringstal for tomgang, lejerabatter, vedligeholdelsesomkostninger og lejemålsindretninger. Ved denne fastsættelse vurderes der ud fra ejendommens konkrete lejemålstyper indenfor segmenterne detail, kontor, bolig og hotel.

Afkastkravet fastsættes af selskabets ledelse ud fra dels ejendommens beliggenhed, type, vedligeholdelsesstand og øvrige individuelle forhold samt ud fra markedsudviklingen i øvrigt. For blandede ejendomme fastsættes afkastkravene individuelt for henholdsvis detail, kontor, bolig og hotel, som vægtes efter lejeindtægterne for hvert segment. De ved værdiansættelsen anvendte afkastkrav for de enkelte segmenter ligger indenfor følgende intervaller:

Detail	3,75 % - 5,00 %
Kontor	3,50 % - 4,00 %
Bolig	3,50 % - 3,75 %
Hotel	5,25 %

Det gennemsnitlige afkastkrav for porteføljen udgør 3,85 %. Der er ikke anvendt eksterne vurderinger ved værdiansættelsen i 2021.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastkravet har væsentlig betydning for måling af ejendomsværdien. En stigning i afkastkravet på 0,5 %-point vil medføre et fald i dagsværdien på t.kr. 256.940. Omvendt vil et fald i afkastkravet på 0,5 %-point betyde en stigning i dagsværdien på t.kr. 328.074.

Noter

	31/12 2021 kr.	31/12 2020 kr.
7. Periodeafgrænsningsposter		
Forudbetalt forsikring	0	564.601
Andre periodeafgrænsningsposter	253.541	192.348
	253.541	756.949
8. Virksomhedskapital		
Aktiekapitalen består af 100.000.000 aktier a 1 kr. og multipla heraf. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.		
9. Hensættelser til udskudt skat		
Hensættelser til udskudt skat 1. januar 2021	229.868.300	243.593.000
Udskudt skat af årets resultat	36.487.000	-13.724.700
	266.355.300	229.868.300
10. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	825.736.576	790.716.287
Heraf forfalder inden for 1 år	-13.165.480	-12.844.131
	812.571.096	777.872.156
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	778.339.306	748.226.728
11. Deposita		
Deposita	28.709.769	28.801.990
	28.709.769	28.801.990
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	28.709.769	28.801.990

Noter

	31/12 2021 kr.	31/12 2020 kr.
12. Anden gæld		
Indvendig vedligeholdelse § 22	625.046	563.916
	625.046	563.916
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	625.046	563.916
13. Periodeafgrænsningsposter		
Periodeafgrænsningsposter	33.719	34.248
	33.719	34.248
14. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 825.736.576 kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 1.982.586.000 kr.		
15. Eventualposter		
Eventualforpligtelser		
Leasingforpligtelser:		
Selskabet har indgået operationelle leasingkontrakter med en gennemsnitlig årlig leasingydelse på 12 t.kr. Leasingkontrakterne har en gennemsnitlig restløbetid på 19 måneder og en samlet restleasingydelse på 19 t.kr.		
16. Nærtstående parter		
Transaktioner		
Selskabet har ikke haft transaktioner med nærtstående parter i året.		
	2021 kr.	2020 kr.
Advokathonorar til advokatfirmaet Jon Palle Buhl, bestyrelsesmedlem Peter Grubert.	0	485.000

Noter

	2021 kr.	2020 kr.
17. Reguleringer		
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	1.122.009	1.063.154
Værdiregulering af investeringsejendomme	-132.837.482	89.626.719
Andre finansielle indtægter	-18.049	-25.285
Øvrige finansielle omkostninger	9.947.421	10.635.093
Skat af årets resultat	41.807.964	-10.676.050
Øvrige reguleringer	-358	0
	-79.978.495	90.623.631
18. Ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavender	-1.076.293	-647.588
Ændring i leverandørgæld og anden gæld	-4.846.096	2.859.003
	-5.922.389	2.211.415

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.”

Ole Danielsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-791662962193

IP: 88.135.xxx.xxx

2022-05-03 07:23:16 UTC

NEM ID 

Bjarke Bendix Cloos

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-411087305917

IP: 88.135.xxx.xxx

2022-05-03 11:23:45 UTC

NEM ID 

Sune Westrup

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-115957955296

IP: 89.221.xxx.xxx

2022-05-03 11:34:20 UTC

NEM ID 

Steen Nielsen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-068091807495

IP: 128.76.xxx.xxx

2022-05-04 09:09:59 UTC

NEM ID 

Carsten Mønster

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:34209936-RID:75781553

IP: 188.177.xxx.xxx

2022-05-04 11:37:58 UTC

NEM ID 

Sune Westrup

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-115957955296

IP: 80.161.xxx.xxx

2022-05-04 13:59:11 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: S85J1-CGJQ-ISFPP-8JMMN-8N75K-O3ITZ

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>