

# Thalma A/S

C. E. Christiansens Vej 46

4930 Maribo

CVR-nr. 81564310

## Årsrapport for 2021

2. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 30. juni 2022

---

Lars Hindsgaul Stuckert  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Egenkapitalopgørelse	15
Noter	16

## Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 for Thalma 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 regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Maribo, den 30. juni 2022

### Direktion

Viggo Ole Pannbacker  
Direktør

### Bestyrelse

Lars Hindsgaul Stuckert  
Formand

Renee-Josephine  
Sodtmann-Bølling

Viggo Ole Pannbacker

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i Thalma A/S

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Thalma A/S for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 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 revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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

- \* Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- \* Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- \* Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- \* 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.

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.

Maribo, den 30. juni 2022

**aage maagensen**  
**statsautoriseret revisionsaktieselskab**  
CVR-nr. 12901038

Thomas Henckel  
Statsautoriseret revisor  
mne26784

Christina Wibholm  
Statsautoriseret revisor  
mne35784

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Thalma A/S C. E. Christiansens Vej 46 4930 Maribo
CVR-nr.	81564310
Stiftelsesdato	6. juli 1978
Hjemsted	Lolland
Regnskabsår	1. januar 2021 - 31. december 2021
<b>Bestyrelse</b>	Lars Hindsgaul Stuckert Renee-Josephine Sodtmann-Bølling Viggo Ole Pannbacker
<b>Direktion</b>	Viggo Ole Pannbacker , Direktør
<b>Revisor</b>	aage maagensen statsautoriseret revisionsaktieselskab C.E.Christiansens Vej 56 4930 Maribo
CVR-nr.	12901038
<b>Pengeinstitut</b>	Møns Bank Vordingborg afdeling Algade 86 4760 Vordingborg

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i investering i ejendomme herunder udlejning af disse.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets investeringsejendomme måles i årsrapporten til dagsværdi, som ud fra et markedsbaseret afkastkrav på 7-7,5% udgør kr. 15.547.532. Afkastkravene er vurderet ud fra de enkelte bygningers forventede lejeindtægter, ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts- administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Der er ligeledes indregnet tomgang for en passende periode.

Der er naturligt knyttet en vis usikkerhed til dette skøn. En ændring af afkastkravet i opad- eller nedadgående retning med 0,5% vil eksempelvis påvirke ejendommen med henholdsvis -1.053 t.kr. og + 1.214 t.kr. og derved påvirke årets resultat og egenkapital med samme beløb.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 udviser et resultat på kr. -1.181.816, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en balancesum på kr. 15.935.740, og en egenkapital på kr. 6.576.462.

Resultatet anses for utilfredsstillende.

Siden overtagelsen af Heino Pannbacker A/S og fokus på ejendomsporteføljen på Lolland, har Thalma været en stor oprydningsplads. Både selskab og boligmassen trængte til en omstrukturering. Vi har investeret massivt i vores ejendomme og i mellemtidne outsourcet viceværtfunktionaliteten. Enhver renovering planlægges og budgetteres.

Tomgangsprocenten er faldet drastisk igennem de 2,5 år vi har haft ejendommene under vores kontrol. Ydermere er lejeniveauet bragt op til markedsstandard. Mange af vores investeringer er foretaget med det lange blik. Således investerede vi i butiksljemålet i Østergade 4-6 i Rødby og har nu et apotek som lejer. Det lejemål forventes at løbe i mange år.

Alle vores butiksljemål i Maribo, Rødby og Rødbyhavn er lejet ud. Det på trods at man i 2019 ikke kunne forvente at butiksljemålene i Rødby og Rødbyhavn kunne udlejes.

Vores politik har været klar : Vi sætter i stand og så lejer vi ud.

Det samme med vores boliglejemål. Her har vi foretaget massive investeringer, så vores boliglejemål har et højt niveau og derfor kan lejes ud til markedsprisen i lokalområdet.

P.t. er der kun et nyrenoveret lejemål, der er ledigt. De øvrige fire lejemål skal renoveres inden vi bringer dem på markedet igen.

I 2019 havde vi en omsætning i omegnen af 1.3 millioner og i 2022 vil vores lejeindtægter være omkring 2.3 millioner. Vi forventer at 2022 er de mest omfangsrige investeringer gennemført og vi kan nu høste frugten af det vi har sået. Vores projektion på 2023 er en virksomhed med et driftsoverskud.

Driftsresultatet for 2021 viser et underskud i omegnen af 1 millioner kr. Det er bla. de tre store investeringer foretaget i Rødby og Maribo til hhv. frisørbutikken og apoteket i Rødby, samt wellnesscentret i Maribo. I alt er der investeret i forbedring over driften for 731.000 i 2021.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for Thalma A/S for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Rettelse af væsentlige fejl vedrørende foregående år

Der har i regnskabsåret 2020 og tidligere været en væsentlig fejl ved opgørelse af værdien af huslejedepositum på t.kr. 132, dette beløb burde tidligere have været indtægtsført.

Ændringen er indregnet i egenkapitalen primo 2021 og der er foretaget tilpasning af sammenligningstallene. Resultat og egenkapital for 2021 er påvirket positivt med t.kr. 132.

Der har i regnskabsåret 2020 været en væsentlig fejl ved opgørelsen af udskudt skat på t.kr. 211, den afsatte udskudte skat i 2020 burde således have været t.kr. 211 større.

Ændringen er indregnet i egenkapitalen primo 2021 og der er foretaget tilpasning af sammenligningstallene. Resultat og egenkapital for 2020 er påvirket negativt med t.kr. 211

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

## Generelt

### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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

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

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

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste og -tab

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

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af



## Anvendt regnskabspraksis

færdigvarer og varer under fremstilling, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

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, 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 vandregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger til køb af råvarer og hjælpematerialer med fradrag af rabatter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration samt tab på debitorer.

### Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostningerne vedrørende varme- og vandregnskab indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder 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 på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0%

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdiregulering af ejendomme tildagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt amortisering af realkreditlån.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra

## Anvendt regnskabspraksis

virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende 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.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart 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 forskellig.

Den regnskabsmæssige værdi af 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 den lavere genindvindingsværdi. Denne nedskrivningstest gennemføres årligt på igangværende udviklingsprojekter, uanset om der er indikationer for værdifald.

Genindvindingsværdien for aktivitet 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.

### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Der er ved værdiansættelse af ejendommene anvendt et afkastkrav på 7-8%.

Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdien. 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 husleje indtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendomme divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af investeringsejendomme'.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

## Anvendt regnskabspraksis

### Tilgodehavender

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

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

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

### Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

### Hensatte forpligtelser

#### Udskudt skat

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

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

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

#### Aktuelle skatteforpligtelser

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

#### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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.

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

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

#### Eventualaktiver og -forpligtelser

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

## Resultatopgørelse

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Bruttotab</b>		<b>-507.950</b>	<b>-384.700</b>
Personaleomkostninger	1	-488.694	-537.044
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-4.775	-1.458
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1.001.419</b>	<b>-923.202</b>
Andre finansielle indtægter		2.009	0
Finansielle omkostninger	2	-318.142	-400.994
<b>Resultat før skat</b>		<b>-1.317.552</b>	<b>-1.324.196</b>
Skat af årets resultat		135.736	0
<b>Årets resultat</b>		<b>-1.181.816</b>	<b>-1.324.196</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-1.181.816	-1.324.196
<b>Resultatdisponering</b>		<b>-1.181.816</b>	<b>-1.324.196</b>

**Balance 31. december 2021**

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		75.000	75.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		23.867	3.768
Investerings ejendomme	3	15.547.531	14.815.658
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>15.646.398</b>	<b>14.894.426</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>15.646.398</b>	<b>14.894.426</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		191.018	188.899
Tilgodehavende selskabsskat		0	4.930
Andre tilgodehavender		98.324	258.777
<b>Tilgodehavender</b>		<b>289.342</b>	<b>452.606</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>0</b>	<b>1.127</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>289.342</b>	<b>453.733</b>
<b>Aktiver</b>		<b>15.935.740</b>	<b>15.348.159</b>

## Balance 31. december 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført resultat		6.076.462	7.337.600
<b>Egenkapital</b>		<b>6.576.462</b>	<b>7.837.600</b>
Hensættelser til udskudt skat		184.781	156.936
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>184.781</b>	<b>156.936</b>
Gæld til kreditinstitutter		6.278.900	4.331.228
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		42.899	42.421
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>6.321.799</b>	<b>4.373.649</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		306.274	265.000
Gæld til banker		635.718	600
Modtagne forudbetalinger fra kunder		119.209	139.509
Leverandører af varer og tjenesteydelser		449.713	473.104
Gæld til tilknyttede virksomheder		762.893	1.265.122
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		45.441	197.964
Deposita		533.450	638.675
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.852.698</b>	<b>2.979.974</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>9.174.497</b>	<b>7.353.623</b>
<b>Passiver</b>		<b>15.935.740</b>	<b>15.348.159</b>
Eventualforpligtelser	5		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6		

## Egenkapitalopgørelsen

	<b>Virksomheds kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2021	500.000	7.258.278	7.758.278
Årets resultat	0	-1.181.816	-1.181.816
<b>Egenkapital 31. december 2021</b>	<b>500.000</b>	<b>6.076.462</b>	<b>6.576.462</b>

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

## Noter

	2021	2020
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	448.247	484.012
Pensioner	31.500	43.108
Andre omkostninger til social sikring	8.947	9.924
	<b>488.694</b>	<b>537.044</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede	<u>1</u>	<u>2</u>
<b>2. Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	35.304	17.535
Andre finansielle omkostninger	282.838	383.459
	<b>318.142</b>	<b>400.994</b>
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	10.491.799	10.038.770
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	731.873	453.029
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>11.223.672</b>	<b>10.491.799</b>
Dagsværdireguleringer primo	4.323.859	4.323.859
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>4.323.859</b>	<b>4.323.859</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>15.547.531</b>	<b>14.815.658</b>

Ved opgørelse af afkastet for ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes.

Afkastkravet fastsættes af ledelsen iht. ejendommens specifikke risiko, lokalitet samt ift. markedsudvikling i øvrigt.

Ændringer i afkastkravet har væsentlig betydning for måling af ejendomsværdien. En ændring på 0,5% i opad- eller nedadgående retning vil medføre en ændring på dagsværdien på hhv. -1.053 t.kr. eller +1.214 t.kr.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

**4. Langfristede gældsforpligtelser**

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	6.278.900	308.867	4.482.166
Anden gæld	42.899	0	42.421
	<b>6.321.799</b>	<b>308.867</b>	<b>4.524.587</b>



## Noter

### **5. Eventualforpligtelser**

Der er ingen eventuelforpligtelser pr. statusdagen.

### **6. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutterne t.kr. 9.556 er der afgivet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør t.kr. 4.803.

# PENNEO

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

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

## Viggo Ole Pannbacker

Direktør

Serienummer: 206b78f2-a3e4-460c-9df7-eb0c269d643f

IP: 87.49.xxx.xxx

2022-06-30 05:38:47 UTC



## Viggo Ole Pannbacker

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 206b78f2-a3e4-460c-9df7-eb0c269d643f

IP: 87.49.xxx.xxx

2022-06-30 05:38:47 UTC



## Lars Hindsgaul Stuckert

Bestyrelsesformand

Serienummer: 6e1ec99f-9e36-4cc1-b887-d863e01bb641

IP: 212.130.xxx.xxx

2022-06-30 07:10:23 UTC



## NAVNE & ADRESSEBESKYTTET

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 55efe210-a3b2-432d-a166-05acd741ed5b

IP: 80.209.xxx.xxx

2022-06-30 16:02:04 UTC



## Christina Wibholm

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:12901038-RID:1177329570438

IP: 5.103.xxx.xxx

2022-06-30 16:08:12 UTC



## Thomas Henckel

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:12901038-RID:1139393190867

IP: 78.143.xxx.xxx

2022-06-30 16:17:03 UTC



## Lars Hindsgaul Stuckert

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-767706757547

IP: 212.130.xxx.xxx

2022-07-01 06:57:50 UTC



Penneo dokumentnøgle: GEVWN-07ZXT-ONNSS-67K77-HP082-ZJSDK

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

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

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

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

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