

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021

LIVREX APS

Store Kongensgade 67 B

1264 København K

CVR-nr. 87 73 42 18

Godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling,
den 17/5 2022

Conrad A. Fabritius Tegnagel

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsesberetning mv.	
Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4-6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7-12
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2021	13
Balance pr. 31. december 2021	14-15
Egenkapitalsopgørelse pr. 31. december 2021	16
Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 2021	17
Noter	18-22

Selskab

Livrex ApS

c/o C.A. Fabritius Tengnagel

Store Kongensgade 67 B

1264 København K

CVR-nummer 87 73 42 18

42. regnskabsår

Hjemstedskommune: København

Direktion

C.A. Fabritius de Tengnagel

Bestyrelse

Niels Ulrik Heine

Anders Torbjörn Svensson

C.A. Fabritius de Tengnagel

Revision

inforevision

statsautoriseret revisionsaktieselskab

Buddingevej 312

2860 Søborg

CVR-nr. 19263096

Jesper Tranegaard Berril Andersen, statsautoriseret revisor

Væsentligste aktiviteter

Livrex ApS' formål er at drive handel og investering.

Selskabets hovedvirksomhed er at eje og forvalte koncernens danske ejendomme.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et positivt resultat, hvilket skyldes opskrivning til dagsværdi af investeringsejendomme.

Værdiregulering af ejendomme har påvirket årets resultat med t.kr. 26.785 før skat.

Selskabets ejendomsportefølje er herefter optaget til følgende substansværdier:

	<u>m²</u>	<u>mio.kr.</u>	<u>kr/m²</u>	<u>2020 kr/m²</u>
København	6.986	157,6	22.554	19.928
Glostrup	<u>3.663</u>	<u>60,0</u>	<u>16.380</u>	<u>14.355</u>
I alt	<u>10.649</u>	<u>217,6</u>	<u>20.430</u>	<u>17.985</u>

Selskabets ejendomme omfatter erhvervs- og beboelsesejendomme beliggende i København og Glostrup.

Væsentlig usikkerhed ved indregning og måling

Ved værdiansættelsen af ejendommene er anvendt en afkastbaseret metode, hvor den eksterne valuar har anvendt forrentningsprocenter i intervallet 1,4%-2,2%.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendommene vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen med følgende beløb:

Afkastprocent	<u>1,3%</u>	<u>1,8%</u>	<u>2,3%</u>
Dagsværdi, mio. kr.	<u>301,2</u>	<u>217,6</u>	<u>170,3</u>
Ændring i dagsværdi, mio. kr.	<u>84</u>	<u>0</u>	<u>-47</u>

Hændelser efter regnskabsårets udløb

Der er ikke indtrådt betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets udløb, som kan have indflydelse på bedømmelsen af selskabets økonomiske stilling pr. 31. december 2021.

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2021 for Livrex ApS.

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 og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 17. maj 2022

I direktionen

C.A. Fabritius de Tegnagel
Direktør

I bestyrelsen

Niels Ulrik Heine
Formand

C.A. Fabritius de Tegnagel
Bestyrelsesmedlem

Anders Torbjörn Svensson
Bestyrelsesmedlem

Til kapitalejerne i Livrex ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Livrex ApS 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 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.

Fremhævelser af forhold i regnskabet

Vi henleder opmærksomheden på note 1 i regnskabet, hvor det fremgår, at ejendommen er indregnet til dagsværdi på 217 mio. kr. på baggrund af en valuarvurdering. Værdiansættelsen fra valuaren er baseret på en afkastbaseret beregning, som er forbundet med forudsætninger med væsentlige og betydelig skøn. Afvigelser i disse forudsætninger vil kunne påvirke ejendommens værdi endog væsentligt.

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

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

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

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentlig inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Søborg, den 17. maj 2022

inforevision

statsautoriseret revisionsaktieselskab
(CVR-nr. 19263096)

Jesper Tranegaard Berril Andersen
statsautoriseret revisor
mne35841

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

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B. Selskabet har valgt at udarbejde enkelte noter i henhold til kravene for regnskabsklasse C virksomheder.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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

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

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

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

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

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

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

VALUTAOMREGNING

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

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

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

RESULTATOPGØRELSEN**Nettoomsætning**

Som indtægtskriterium anvendes leveringskriteriet, således at nettoomsætningen omfatter årets fakturerede omsætning. Nettoomsætningen ved indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risiko overgang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætningen måles til dagsværdien ekskl. moms og med fradrag af afgivne vare- og kunderabatter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter salgs-, administrations- og lokaleomkostninger samt omkostninger vedrørende udlejningsejendomme.

Årets afholdte omkostninger til udvendig vedligeholdelse samt hensættelser til udvendig vedligeholdelse i det omfang, de overstiger omkostninger til Grundejernes Investeringsfond i henhold til boligreguleringslovens § 18 og 18 b, omkostningsføres under andre eksterne omkostninger. Ved udbetaling fra Grundejernes Investeringsfond i henhold til boligreguleringslovens § 18 b indtægtsføres beløbet under andre eksterne omkostninger.

Hvor udbetalingen fra Grundejernes Investeringsfond direkte vedrører forbedringer, er udbetalingen modregnet de aktiverede forbedringsomkostninger.

I det omfang, den indvendige vedligeholdelse påhviler udlejer, er årets pligtige henlæggelse omkostningsført. Afholdte omkostninger til indvendig vedligeholdelse modregnes i ejendommens gæld til beboerne på konto for indvendig vedligeholdelse.

Andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter samt amortisering af gæld til realkreditinstitutter.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i tilgodehavender henholdsvis forpligtelser.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med eventuelle ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige aktiver og forpligtelser, indregnes i tilgodehavender eller gæld samt på egenkapitalen. Resulterer den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som blev indregnet på egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som blev indregnet på egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

For eventuelle afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi i resultatopgørelsen løbende.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder avance ved salg af anlægsaktiver samt tab ved drift af den midlertidig udlejningsejendom.

Skat af årets resultat og selskabsskat

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

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

Selskabet er sambeskattet med øvrige koncernselskaber med Nordisk Kriminalkrønike ApS som administrationselskab. Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles mellem de danske koncernselskaber i forhold til deres skattepligtige indkomster efter selskabsskatteovens regler om fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud.

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

Skat af årets resultat og selskabsskat, fortsat

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

Selskabet er omfattet af acontoskatteordningen. Rentegodtgørelse og rentetillæg er indregnet under finansielle indtægter og omkostninger.

BALANCEN**AKTIVER****Investeringsjendomme**

Investeringsjendomme omfatter ejendomme, som besiddes med henblik på at opnå afkast af den investerede kapital samt en eventuel kapital gevinst ved videresalg. Investeringsjendomme indregnes i balancen, når alle væsentlige fordele og risici er overgået til selskabet.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, som omfatter købsprisen med tillæg af direkte tilknyttede omkostninger.

Afholdte omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som der vil forbedre ejendommens fremtidige afkast, herunder ombygninger, tillægges ligeledes kostprisen som en forbedring.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuel fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret afkast af ejendommene. Der er anvendt valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Som følge af at ejendommene er vurderet til skøn af dagsværdien foretages der ikke afskrivninger på disse.

Ændringerne i den skønnede dagsværdi føres i resultatopgørelsen under dagsværdiregulering af investeringsjendomme.

Materielle anlægsaktiver

Driftsmateriel og inventar er indregnet til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Aktiverne afskrives lineært over deres forventede brugstid, jf. ovenstående.

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

Afskrivninger påbegyndes, når aktiverne er klar til ibrugtagning. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende forventninger til brugstid og restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Driftsmateriel og inventar	5-10 år	0%

Småaktiver med en levetid under et år er omkostningsført i resultatopgørelsen under eksterne omkostninger.

Fortjeneste/tab ved salg eller udrangering er medtaget i resultatopgørelsen under andre drifts-omkostninger/indtægter.

Tilgodehavender

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

Tilgodehavender i udenlandsk valuta er omregnet til balancedagens valutakurs.

PASSIVER

Egenkapital

Udbytte registreres som afgang fra egenkapitalen i det år, hvor udlodningen vedtages på den ordinære generalforsamling.

Hensættelser til udskudt skat

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode. Der er hensat til udskudt skat med 22,0% af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud indgår i opgørelsen af den udskudte skat, såfremt det er sandsynligt, at underskuddene kan udnyttes.

Skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud indgår i opgørelsen af den udskudte skat, såfremt det er sandsynligt, at underskuddene kan udnyttes.

Udskudte skatteaktiver, som forventes at kunne anvendes, er indregnet til den værdi, som disse forventes at kunne realiseres til.

Hensættelser til Grundejernes Investeringsfond

Der er hensat til ind- og udvendig vedligeholdelse ud fra boligreguleringslovens §§ 18 og 18 b med fradrag af de faktiske afholdte omkostninger. Såfremt omkostningerne til udvendig vedligeholdelse overstiger de beregnede henlæggelsesbeløb, aktiveres forskelsbeløbet ikke. Indbetalte beløb til Grundejernes Investeringsfond i henhold til boligreguleringslovens § 18 b modregnes i hensættelserne for den pågældende ejendom.

Gældsforpligtelser

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

Byfornyelseslån (indexlån) med fuld ydelsesstøtte indregnes ikke i balancen. Lånebeløb og restgæld noteoplyses.

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

Gældsforpligtelser i øvrigt indregnes til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

PENGESTRØMSOPGØRELSE

Pengestrømsopgørelsen viser koncernens pengestrømme for året samt koncernens likvider ved årets udgang.

Likviditetsvirkningen af køb og salg af virksomheder vises separat under pengestrømme fra investeringsaktiviteten. I pengestrømsopgørelsen indregnes pengestrømme vedrørende købte virksomheder fra overtagelsestidspunktet, og pengestrømme vedrørende solgte virksomheder indregnes frem til overdragelsestidspunktet.

Pengestrømme fra driftsaktivitet er opgjort som årets resultat reguleret for ikke likvide driftsposter, betalte finansielle poster, selskabsskatter samt stigning og fald i varebeholdninger, tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser, gæld til leverandører af varer og tjenesteydelser, og andre ændringer i driftskapitalen.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betalinger i forbindelse med køb og salg af anlægsaktiver samt betalinger i forbindelse med køb og salg af virksomheder.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter betalinger fra optagelse og tilbagebetaling af langfristede gældsforpligtelser samt ind- og udbetalinger til kapitalejere.

<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Nettoomsætning	<u>9.068.453</u>	<u>8.794.511</u>
BRUTTOFORTJENESTE	9.068.453	8.794.511
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	26.900.000	34.193.353
Andre eksterne omkostninger	-5.519.298	-5.684.741
2 Personaleomkostninger	<u>-120.000</u>	<u>-120.000</u>
INDTJENINGSBIDRAG	30.329.155	37.183.123
6 Af- og nedskrivninger	<u>0</u>	<u>0</u>
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	30.329.155	37.183.123
4 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-2.231.108</u>	<u>-7.612.653</u>
RESULTAT FØR SKAT	28.098.047	29.570.470
5 Skat af årets resultat	<u>-6.180.183</u>	<u>-6.431.442</u>
ÅRETS RESULTAT	<u>21.917.864</u>	<u>23.139.028</u>

RESULTATDISPONERING

Årets resultat foreslås disponeret således:

Overført resultat	19.517.864	23.139.028
Forslag til udbytte for regnskabsåret	<u>2.400.000</u>	<u>0</u>
ÅRETS RESULTAT	<u>21.917.864</u>	<u>23.139.028</u>

Note	31/12 2021	31/12 2020
6,7,10 Investeringsejendomme	218.722.559	191.661.209
6,10 Installationer	0	0
6,10 Driftsmateriel og inventar	0	0
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER	218.722.559	191.661.209
ANLÆGSAKTIVER	218.722.559	191.661.209
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.695.001	0
Andre tilgodehavender	2.443.895	2.372.692
TILGODEHAVENDER	4.138.896	2.372.692
10 LIKVIDE BEHOLDNINGER	10.385.359	11.402.012
OMSÆTNINGSAKTIVER	14.524.255	13.774.704
AKTIVER I ALT	233.246.814	205.435.913

<u>Note</u>	<u>31/12 2021</u>	<u>31/12 2020</u>
Virksomhedskapital	300.000	300.000
Overført overskud	104.978.467	85.460.603
Forslag til udbytte for regnskabsåret	2.400.000	0
EGENKAPITAL	107.678.467	85.760.603
5 Hensættelse til udskudt skat	28.565.678	22.660.186
Hensat Grundejernes Investeringsfond	1.789.469	1.646.938
HENSATTE FORPLIGTELSER	30.355.147	24.307.124
8 Prioritetsgæld	86.507.501	87.050.972
Deposita	2.385.038	2.341.393
LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER	88.892.539	89.392.365
8 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.000.000	1.000.000
5 Sambeskatningsbidrag	274.691	124.999
Anden gæld	5.045.970	4.850.822
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER	6.320.661	5.975.821
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	95.213.200	95.368.186
PASSIVER I ALT	233.246.814	205.435.913
1 Væsentlig usikkerhed ved indregning og måling		
9 Eventualforpligtelser		
10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
11 Nærtstående parter		

	Virksomhed skapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital pr. 1/1 2020	300.000	54.257.494	0	54.557.494
Koncerntilskud	0	3.938.147	0	3.938.147
Overført via resultatdisponeringen	0	23.139.028	0	23.139.028
Årets regulering, rentederivat	0	5.289.659	0	5.289.659
Skat af rentederivat	0	-1.163.725	0	-1.163.725
	<u>300.000</u>	<u>54.257.494</u>	<u>0</u>	<u>54.557.494</u>
Egenkapital pr. 1/1 2021	300.000	85.460.603	0	85.760.603
Koncerntilskud	0	0	0	0
Overført via resultatdisponeringen	0	19.517.864	2.400.000	21.917.864
Årets regulering, rentederivat	0	0	0	0
Skat af rentederivat	0	0	0	0
	<u>300.000</u>	<u>85.460.603</u>	<u>0</u>	<u>85.760.603</u>
Egenkapital pr. 31/12 2021	<u>300.000</u>	<u>104.978.467</u>	<u>2.400.000</u>	<u>107.678.467</u>

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Årets resultat	21.917.864	23.139.028
Af- og nedskr. på materielle og immaterielle anlægsaktiver	0	0
12 Reguleringer	8.411.291	14.044.095
Ændring i tilgodehavender	63.541	-413.815
Andre hensatte forpligtelser, pengestrømme (ændring GI)	7.787	126.838
Andre ændringer i driftskapital	<u>-26.545.921</u>	<u>-33.572.233</u>
PENGESTRØMME FRA PRIMÆR DRIFT	3.854.562	3.323.913
Renteudbetalinger og lignende	<u>-2.231.108</u>	<u>-7.612.653</u>
PENGESTRØMME FRA DRIFTSAKTIVITET	1.623.454	-4.288.740
Køb af materielle anlægsaktiver	-161.350	-26.705.032
Salg af materielle anlægsaktiver	<u>0</u>	<u>0</u>
PENGESTRØMME FRA INVESTERINGSAKTIVITET	-161.350	-26.705.032
Betaling af langfristet gæld i øvrigt	-48.852.282	-29.382.352
Optagelse af langfristet gæld i øvrigt	48.193.525	48.403.231
Betaling af gæld til tilknyttede virksomheder	<u>-1.820.000</u>	<u>-420.000</u>
PENGESTRØMME FRA FINANSIERINGSAKTIVITET	-2.478.757	18.600.879
ÅRETS ÆNDRING I LIKVIDER	<u>-1.016.653</u>	<u>-12.392.893</u>
Likvider primo	<u>11.402.012</u>	<u>23.794.905</u>
LIKVIDER ULTIMO	<u>10.385.359</u>	<u>11.402.012</u>
Der består af:		
Likvide beholdninger	<u>10.385.359</u>	<u>11.402.012</u>
Likvider ultimo i alt	<u>10.385.359</u>	<u>11.402.012</u>

1 Væsentlig usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendomme er værdiansat til dagsværdi pr. 31. december 2021 i henhold til vurderingsrapport foretaget af valuar Jette Lundsgaard fra Lundsgaard Erhverv af april 2022.

Dagsværdien er opgjort på baggrund af en afkastbaseret model med et afkastkrav i niveauet 1,4%-2,2%. Afkastprocenten svarer til det foretningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige.

Dagsværdien er følsom overført rente- og konjunkturudsving, da værdien bestemmes af markedsudviklingen på ejendomsmarkedet, der påvirkes af rente- og konjunkturudsving som følge af samfundsoekonomiens generelle udvikling.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendommene vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen med følgende beløb:

Afkastprocent	<u>1,3%</u>	<u>1,8%</u>	<u>2,3%</u>
Dagsværdi, mio. kr.	<u>301,2</u>	<u>217,6</u>	<u>170,3</u>
Ændring i dagsværdi, mio. kr.	<u>84</u>	<u>0</u>	<u>-47</u>

2 Personaleomkostninger

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Bestyrelses honorarer	<u>120.000</u>	<u>120.000</u>
I ALT	<u><u>120.000</u></u>	<u><u>120.000</u></u>

Selskabet har ingen ansatte.

3	Dagsværdiregulering, ejendomme	2021	2020		
	Dagsværdiregulering, ejendomme	26.900.000	34.193.353		
	I ALT	26.900.000	34.193.353		
4	Øvrige finansielle omkostninger	2021	2020		
	Renteomkostninger, prioritetsgæld	1.676.501	1.361.087		
	Renteomkostninger, pengeinstitutter	69.689	62.748		
	Finansielle omkostninger, i øvrigt	484.918	6.188.818		
	I ALT	2.231.108	7.612.653		
5	Sambeskatningsbidrag og udskudt skat				
		<u>Sambeskatningsbidrag</u>	<u>Udskudt skat</u>	<u>Ifølge resultatopgørelsen</u>	<u>2020</u>
	Skyldig pr. 1/1 2021	124.999	22.660.186		
	Betalt i året	0	0		
	Sambeskatningsbidrag	-124.999	0		
	Skat af egenkapitalbevægelser	0	0		
	Skat af årets resultat	274.691	5.905.492	6.180.183	6.431.442
	SKYLDIG PR. 31/12 2021	274.691	28.565.678		
	SKAT AF ÅRETS RESULTAT			6.180.183	6.431.442

6 Anlægs- og afskrivningsoversigt, materielle anlægsaktiver	Investerings- ejendomme	Driftsmidler	Særlige instal- lationer	31/12 2021	31/12 2020
Kostpris pr. 1/1 2021	86.585.410	110.891	1.061.667	87.757.968	61.052.936
Tilgang i året	161.350	0	0	161.350	26.705.032
Afgang i året	0	0	0	0	0
KOSTPRIS PR. 31/12 2021	86.746.760	110.891	1.061.667	87.919.318	87.757.968
Opskrivninger pr. 1/1 2021	105.290.069	0	0	105.290.069	71.096.716
Årets opskrivninger	26.900.000	0	0	26.900.000	34.193.353
Afgang i året	0	0	0	0	0
Tilbageførte opskrivninger	0	0	0	0	0
OPSKRIVNINGER PR. 31/12 2021	132.190.069	0	0	132.190.069	105.290.069
Afskrivninger pr. 1/1 2021	214.269	110.891	1.061.667	1.386.827	1.386.827
Afskrivninger i året	0	0	0	0	0
Af- og nedskrivn., afgang i året	0	0	0	0	0
AF- & NEDSKRIVNINGER PR. 31/12 2021	214.269	110.891	1.061.667	1.386.827	1.386.827
REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI PR. 31/12 2021	218.722.559	0	0	218.722.560	191.661.210
Salgspris, afgang	0	0	0	0	0
Regnskabsmæssig værdi, afgang	0	0	0	0	0
FORTJENESTE/TAB VED SALG	0	0	0	0	0
Den offentlige kontantværdi af grunde og bygninger udgør pr. 1/10 2016				162.500.000	162.500.000

7 Opgørelse af dagsværdi - investeringsejendomme

Investeringsejendomme er målt til dagsværdi med udgangspunkt i normalindtjeningsmetoden (metode 3 i dagsværdihierarkiet), som er baseret på det kommende års budgetterede drift. Nettolejeindtægter er medtaget til det nuværende lejeniveau. Ved beregningen af dagsværdien er der foretaget en reduktion svarende til den akkumulerede værdi af mistede lejeindtægter frem til det tidspunkt, hvor forventet markedsleje opnås, ligesom der er foretaget reduktion for tomgangsleje. De væsentligste forudsætninger omfatter:

Bolig- og erhvervsejendomme:

	Storkøbenhavn
Nettolejeindtægter opgjort til markedsleje	8.942.000
Afkastkrav	1,4-2,2%
Tomgang	0,3%
Resultateffekt af årets ændring i dagsværdi	26.900.000
Dagsværdi pr. 31/12 2021	218.722.560

8	Prioritetsgæld	31/12 2021	31/12 2020
	Kursværdien af prioritetsgælden udgør på balancedagen	<u>84.422.978</u>	<u>89.389.826</u>
	Nominel værdi af prioritetsgælden udgør på balancedagen	<u>87.507.501</u>	<u>88.050.972</u>
	Prioritetsgæld, der forfalder til betaling mere end 5 år efter balancedagen	<u>85.041.036</u>	<u>82.689.038</u>

Udover den anførte prioritetsgæld er der tinglyst 2 indexlån med fuld ydelsesstøtte på nom. kr. 14.289.000 og med en nominel restgæld pr. 31. december 2021 på kr. 8.875.653 (31. december 2020 kr. 9.373.424).

9 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i sambeskatningen med øvrige koncernselskaber og hæfter solidarisk med de øvrige koncernselskaber for forfaldne og ikke afregnede selskabsskatter samt kildeskatt på renter, royalties og udbytte. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Nordisk Kriminalkrønike ApS. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Realkreditpantebrev, i alt nom. kr. 104.160.000, i selskabets grunde og bygninger med en balanceværdi på kr. 218.722.559 er deponeret som sikkerhed for engagement med realkreditinstitut.

11 Nærtstående parter

Nærtstående parter omfatter Lars Eric Weinås Holding Fond, tilknyttede virksomheder, selskabernes bestyrelse, direktion og ledende medarbejdere. Lars Eric Weinås Holding Fond har bestemmende indflydelse i selskabet gennem ejerskab af flertallet af stemmerne og er bosiddende Store Kongensgade 67 C, 1264 København K.

Transaktioner med nærtstående parter sker på markedsbaserede vilkår eller på omkostningsdækkende basis.

Der har i årets løb ikke været gennemført transaktioner med bestyrelse, direktion, ledende medarbejdere, væsentlige aktionærer eller andre nærtstående parter ud over normale vederlag.

12 Reguleringer	31/12 2021	31/12 2020
Øvrige finansielle omkostninger	2.231.108	7.612.653
Skat af årets skattepligtige indkomst	274.691	-1.038.726
Regulering af udskudt skat	5.905.492	7.470.168
I ALT	8.411.291	14.044.095

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.”

Anders Svensson

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 19600525xxxx

IP: 78.130.xxx.xxx

2022-05-18 08:23:35 UTC



Niels Ulrik Heine

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-901515036228

IP: 91.215.xxx.xxx

2022-05-18 09:29:05 UTC

NEM ID

Conrad Alexander Fabritius de Tengnagel

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-748076645356

IP: 80.198.xxx.xxx

2022-05-18 09:38:26 UTC

NEM ID

Conrad Alexander Fabritius de Tengnagel

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-748076645356

IP: 80.198.xxx.xxx

2022-05-18 09:38:26 UTC

NEM ID

Jesper Andersen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:19263096-RID:1291195949573

IP: 93.165.xxx.xxx

2022-05-18 10:08:02 UTC

NEM ID

Conrad Alexander Fabritius de Tengnagel

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-748076645356

IP: 80.198.xxx.xxx

2022-05-20 11:58:31 UTC

NEM ID

Penneo dokumentnøgle: EZX54-D70X4-M7514-QZYEO-ZSGZ6-WC45I

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>