



LINDEBERG  
STORM  
FISCHER  
*Vi skaber løsninger*

# Nimich ApS

Smørmosevej 16  
2880 Bagsværd

CVR-nr. 87 86 82 14

## Årsrapport for 2020/21

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 29. oktober 2021

---

Nicholas Haaning  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse 1. maj 2020 - 30. april 2021	14
Balance pr. 30. april 2021	15
Egenkapitalopgørelse	17
Noter til årsrapporten	18

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2020 - 30. april 2021 for Nimich ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2020 - 30. april 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bagsværd, den 29. oktober 2021

### Direktion

Nicholas Haaning  
Direktør

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### **Til kapitalejeren i Nimich ApS**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Nimich ApS for regnskabsåret 1. maj 2020 - 30. april 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2020 - 30. april 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vor revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vort 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor 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**

Vort 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 oprettholder 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 vor 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 vor revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vor konklusion. Vor konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vor 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.

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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

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

Baseret på det udførte arbejde er det vor 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 29. oktober 2021

Lindeberg Storm Fischer  
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab  
CVR-nr. 37 82 10 55

John Lindeberg Jensen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34093

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Nimich ApS  
Smørmosevej 16  
2880 Bagsværd

CVR-nr.: 87 86 82 14

Regnskabsperiode: 1. maj 2020 - 30. april 2021

Hjemsted: Gladsaxe

### Direktion

Nicholas Haaning, direktør

### Revision

Lindeberg Storm Fischer  
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab  
Esplanaden 7, 2. th.  
1263 København K

## Ledelsesberetning

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter har været at eje og udleje investeringsejendomme, som er spredt geografisk i Danmark. Investeringsejendommene omfatter primært boligejendomme og sekundært tre erhvervslejemål.



## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Nimich ApS for 2020/21 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B, med enkelte tilvalg fra højere regnskabsklasser.

Årsrapporten for 2020/21 er aflagt i kr.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Regnskabspraksis er tilpasset ændringer i årsregnskabsloven, som træder i kraft for regnskabsår der starter 1. januar 2020. Dét medfører at neutralitetsbegrebet er blevet erstattet af et forsigtigheds- og neutralitetsbegreb. Ændringen har ikke medført ændringer til indregning og måling i årsregnskabet.

Regnskabspraksis er tilpasset ændringer i årsregnskabsloven, som træder i kraft for regnskabsår der starter 1. januar 2020. Dét medfører at der nu ikke længere er note om egenkapitalen. Oplysninger om egenkapitalen er i år og fremover anført i en egenkapitalopgørelse.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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

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

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

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

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af lejeindtægter, ejendommens driftsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

#### Lejeindtægter

Indtægter ved udleje af fast ejendom indregnes i resultatopgørelsen på tidspunktet for lejens periode, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt.

#### Ejendommens driftsomkostninger

Omkostninger til drift og vedligeholdelse af ejendommene, herunder forsikringer, skatter, afgifter, serviceabonnementer, renholdelse og ejendomsservice mv.

#### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og administration.

#### 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.

#### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

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

#### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

## Anvendt regnskabspraksis

Virksomheden er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

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

Årets skat, som 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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-8 år	0-30 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 30.700 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videre salg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder. Alle låneomkostninger amortiseres og indregnes i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

## Anvendt regnskabspraksis

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Ledelsen har vurderet, at det for indeværende år har været muligt at opgøre dagsværdien ved hjælp af sammenlignelige transaktioner på markedet, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af salgsværdien svarende til den forventede salgspris på investeringsejendomme.

De anvendte skøn er baseret på historiske oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

### Andre finansielle anlægsaktiver

Deposita måles til amortiseret kostpris.

### Værdiforingelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser vurderes årligt for indikationer på værdiforingelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforingelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv eller gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## Anvendt regnskabspraksis

### Likvide beholdninger

Likvider omfatter likvide beholdninger hvorpå der kun er ubetydelig risiko for værdiændringer.

### Egenkapital

#### Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### Selskabsskat og udskudt skat

Nimich ApS hæfter som administrationsselskab for dattervirksomhedernes selskabsskatter over for skattemyndighederne.

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

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

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 netrealisationsværdi.

### Gældsforpligtelser

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.

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

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

## Resultatopgørelse 1. maj 2020 - 30. april 2021

	Note	2020/2021 kr.	2019/2020 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>7.256.374</b>	<b>8.198.892</b>
Personaleomkostninger	2	-1.536.800	-1.871.398
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>5.719.574</b>	<b>6.327.494</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	3	-8.000	-51.741
Andre driftsomkostninger		-65.307	0
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>5.646.267</b>	<b>6.275.753</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver	4	13.618.074	1.474.535
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>19.264.341</b>	<b>7.750.288</b>
Finansielle indtægter	5	1.202.785	388.994
Finansielle omkostninger	6	-3.013.515	-4.277.410
<b>Resultat før skat</b>		<b>17.453.611</b>	<b>3.861.872</b>
Skat af årets resultat	7	-3.904.788	474.872
<b>Årets resultat</b>		<b>13.548.823</b>	<b>4.336.744</b>
Foreslået udbytte		6.000.000	2.000.000
Overført resultat		7.548.823	2.336.744
		<b>13.548.823</b>	<b>4.336.744</b>

**Balance pr. 30. april 2021**

	Note	30.4.2021 kr.	30.4.2020 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	8	169.000.000	154.000.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	8-9	0	278.601
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>169.000.000</b>	<b>154.278.601</b>
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder	10	59.675.512	0
Deposita	10	38.130	57.119
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>59.713.642</b>	<b>57.119</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>228.713.642</b>	<b>154.335.720</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		53.327	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	21.494.276
Andre tilgodehavender		99	0
Selskabsskat		297.912	72.858
Periodeafgrænsningsposter		350.434	403.075
<b>Tilgodehavender</b>		<b>701.772</b>	<b>21.970.209</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>139.886</b>	<b>290.677</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>841.658</b>	<b>22.260.886</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>229.555.300</b>	<b>176.596.606</b>

**Balance pr. 30. april 2021**

	Note	30.4.2021 kr.	30.4.2020 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		56.754.935	49.206.111
Foreslået udbytte for regnskabsåret		6.000.000	2.000.000
<b>Egenkapital</b>		<b>62.879.935</b>	<b>51.331.111</b>
Hensættelse til udskudt skat		14.388.645	11.343.775
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>14.388.645</b>	<b>11.343.775</b>
Gæld til realkreditinstitutter		97.964.268	99.830.043
Andre kreditinstitutter		652.000	724.500
Forudbetalt leje		302.217	204.717
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.340.575	852.824
Skyldigt sambeskatningsbidrag		859.920	304.181
Anden gæld		1.117.315	1.463.046
Selskabsdeltagere og ledelse		43.336.771	4.894.413
Deposita		2.884.825	2.889.914
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	11	<b>149.457.891</b>	<b>111.163.638</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	11	2.073.807	2.079.252
Gæld til tilknyttede virksomheder		58.540	157.699
Selskabsskat		0	29.484
Skyldigt sambeskatningsbidrag		304.181	126.517
Anden gæld		392.301	365.130
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.828.829</b>	<b>2.758.082</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>152.286.720</b>	<b>113.921.720</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>229.555.300</b>	<b>176.596.606</b>
Leje- og leasingforpligtelser	12		
Eventualforpligtelser	13		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	14		



## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resul- tat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. maj 2020	125.000	49.206.112	2.000.000	51.331.112
Betalt ordinært udbytte	0	0	-2.000.000	-2.000.000
Årets resultat	0	7.548.823	6.000.000	13.548.823
<b>Egenkapital 30. april 2021</b>	<b>125.000</b>	<b>56.754.935</b>	<b>6.000.000</b>	<b>62.879.935</b>

	Virksomheds- kapital	Overført resul- tat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. maj 2019	125.000	46.869.367	2.000.000	48.994.367
Betalt ordinært udbytte	0	0	-2.000.000	-2.000.000
Årets resultat	0	2.336.744	2.000.000	4.336.744
<b>Egenkapital 30. april 2020</b>	<b>125.000</b>	<b>49.206.111</b>	<b>2.000.000</b>	<b>51.331.111</b>

## Noter

	<u>2020/2021</u>	<u>2019/2020</u>
	kr.	kr.
<b>1 Oplysning om dagsværdi</b>		
<b>Investeringsejendomme</b>		
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, primo	<u>154.000.000</u>	<u>148.500.000</u>
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	<u>13.618.074</u>	<u>1.474.535</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>169.000.000</u>	<u>154.000.000</u>
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	1.494.705	1.800.555
Andre omkostninger til social sikring	<u>42.095</u>	<u>70.843</u>
	<b><u>1.536.800</u></b>	<b><u>1.871.398</u></b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>3</u>	<u>3</u>
<b>3 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	<u>8.000</u>	<u>51.741</u>
	<b><u>8.000</u></b>	<b><u>51.741</u></b>
<b>4 Værdireguleringer af investeringsaktiver</b>		
Værdiregulering af investeringsejendomme	<u>13.618.074</u>	<u>1.474.535</u>
<b>Værdiregulering investeringsejendomme</b>	<b><u>13.618.074</u></b>	<b><u>1.474.535</u></b>
	<b><u>13.618.074</u></b>	<b><u>1.474.535</u></b>

## Noter

	<u>2020/2021</u>	<u>2019/2020</u>
	kr.	kr.
<b>5 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	1.202.785	244.335
Andre finansielle indtægter	<u>0</u>	<u>144.659</u>
	<b><u>1.202.785</u></b>	<b><u>388.994</u></b>
<b>6 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	57.199	43.978
Andre finansielle omkostninger	<u>2.956.316</u>	<u>4.233.432</u>
	<b><u>3.013.515</u></b>	<b><u>4.277.410</u></b>
<b>7 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	859.918	325.241
Årets udskudte skat	<u>3.044.870</u>	<u>-800.113</u>
	<b><u>3.904.788</u></b>	<b><u>-474.872</u></b>

## Noter

### 8 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. maj 2020	99.345.385
Tilgang i årets løb	<u>1.381.925</u>
Kostpris 30. april 2021	<u>100.727.310</u>
Værdireguleringer 1. maj 2020	54.654.616
Årets værdireguleringer	<u>13.618.074</u>
Værdireguleringer 30. april 2021	<u>68.272.690</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april 2021</b>	<b><u><u>169.000.000</u></u></b>

#### Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Markedsværdien af ejerlejlighederne er baseret på sammenlignelige handler af tilsvarende lejemål solgt i samme områder. Markedspriser pr. m<sup>2</sup> er reduceret med 20% som et estimat på risikoen ved at ejerlejlighederne er udlejet.

Ejendommenes samlede areal udgør 7.879 m<sup>2</sup> og består af 108 ejerlejligheder, som i overvejende grad er udlejet til boligformål. Den årlige leje udgør t.kr. 13.600. Lejlighederne er primært beliggende i København og omegn.

Der vurderes ikke at være væsentlig usikkerhed ved det udførte skøn.

Følsomheden ved værdiansættelserne af ejendommene, vil medføre en ændring af markedsværdierne ved en stigning på 10% i markedspriserne pr. m<sup>2</sup> til en samlet opjustering på t.DKK 16.900, hvorimod et fald på 10% vil medføre en samlet nedjustering på t.DKK 16.900.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

## Noter

### 9 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. maj 2020	419.629
Afgang i årets løb	-419.629
Kostpris 30. april 2021	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 1. maj 2020	141.028
Årets afskrivninger	8.000
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	-149.028
Af- og nedskrivninger 30. april 2021	<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april 2021</b>	<b><u><u>0</u></u></b>

### 10 Finansielle anlægsaktiver

	Tilgodehaven- der i tilknytte- de virksomhe- der	Deposita
Kostpris 1. maj 2020	0	47.119
Tilgang i årets løb	38.886.998	38.130
Afgang i årets løb	-705.763	-47.119
Overførsler i årets løb	21.494.277	0
Kostpris 30. april 2021	<u>59.675.512</u>	<u>38.130</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april 2021</b>	<b><u><u>59.675.512</u></u></b>	<b><u><u>38.130</u></u></b>

## Noter

### 11 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. maj 2020	Gæld 30. april 2021	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	101.736.295	99.865.075	1.900.807	91.815.347
Andre kreditinstitutter	797.500	725.000	73.000	359.000
Forudbetalt leje	204.717	302.217	0	310.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	852.824	2.340.575	0	0
Selskabsdeltagere og ledelse	4.894.413	43.336.771	0	43.300.000
Skyldigt sambeskatningsbidrag	304.181	859.920	0	0
Anden gæld	1.563.046	1.217.315	100.000	800.000
Deposita	2.889.914	2.884.825	0	2.940.000
	<b>113.242.890</b>	<b>151.531.698</b>	<b>2.073.807</b>	<b>139.524.347</b>

### 12 Leje- og leasingforpligtelser

Selskabet har leasingforpligtelser 3,5 måneder frem, andrages til t.kr. 17, samt en forpligtelse på restværdi af leasingbilerne andrages til t.kr. 83.

### 13 Eventualforpligtelser

Selskabet er som administrationselskab sambeskattet med øvrige danske tilknyttede virksomheder, og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabskat for indkomståret 2013 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2012 eller senere.

#### Andre eventualforpligtelser, der ikke er indregnet i balancen

Selskabet har afgivet en kombineret støtte- og tilbagetrædelseserklæring overfor Haaning Collection ApS. Selskabet stiller driftslikviditet til rådighed samt træder tilbage for hele medlemværendet med Haaning Collection ApS. Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder andrager til t.kr. 59.676 pr. 30. april 2021.

### 14 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 99.838, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2021 udgør t.kr. 169.000.