



LINDEBERG  
STORM  
FISCHER  
*Vi skaber løsninger*

# Nimich ApS

Smørmosevej 16  
2880 Bagsværd

CVR-nr. 87 86 82 14

## Årsrapport for 2021/22

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 17. november 2022

---

Nicholas Haaning  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. maj 2021 - 30. april 2022	12
Balance pr. 30. april 2022	13
Egenkapitalopgørelse	15
Noter	16

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2021 - 30. april 2022 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 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2021 - 30. april 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bagsværd, den 17. november 2022

### 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 2021 - 30. april 2022, 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2021 - 30. april 2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA's Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 17. november 2022

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 2021 - 30. april 2022

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 2021/22 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B, med enkelte tilvalg fra højere regnskabsklasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2021/22 er aflagt i kr.

### 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.

## 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

Virksomheden er administrationsselskab 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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	5 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 31.000 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.

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 salgpris på investeringsejendomme.

## Anvendt regnskabspraksis

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.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

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.

## Resultatopgørelse 1. maj 2021 - 30. april 2022

	Note	2021/2022 kr.	2020/2021 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>7.721.490</b>	<b>7.256.375</b>
Personaleomkostninger	1	-822.169	-1.536.800
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>6.899.321</b>	<b>5.719.575</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	-3.090	-8.000
Andre driftsomkostninger		0	-65.307
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>6.896.231</b>	<b>5.646.268</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver	4	17.693.123	13.618.074
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>24.589.354</b>	<b>19.264.342</b>
Finansielle indtægter	5	2.172.063	1.202.785
Finansielle omkostninger	6	-4.038.230	-3.013.515
<b>Resultat før skat</b>		<b>22.723.187</b>	<b>17.453.612</b>
Skat af årets resultat	7	-4.940.131	-3.904.788
<b>Årets resultat</b>		<b>17.783.056</b>	<b>13.548.824</b>
Foreslået udbytte		2.000.000	6.000.000
Overført resultat		15.783.056	7.548.824
		<b>17.783.056</b>	<b>13.548.824</b>

**Balance pr. 30. april 2022**

	<u>Note</u>	<u>30.4.2022</u> kr.	<u>30.4.2021</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	8	187.000.000	169.000.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	9	89.622	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>187.089.622</u></b>	<b><u>169.000.000</u></b>
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder	10	81.635.331	59.675.512
Deposita	10	0	38.130
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b><u>81.635.331</u></b>	<b><u>59.713.642</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>268.724.953</u></b>	<b><u>228.713.642</u></b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		86.631	53.327
Andre tilgodehavender		0	99
Selskabsskat		282.000	297.912
Periodeafgrænsningsposter		331.196	350.434
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>699.827</u></b>	<b><u>701.772</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>181.785</u></b>	<b><u>139.886</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>881.612</u></b>	<b><u>841.658</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>269.606.565</u></b>	<b><u>229.555.300</u></b>

**Balance pr. 30. april 2022**

	<u>Note</u>	<u>30.4.2022</u> kr.	<u>30.4.2021</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		72.537.992	56.754.936
Foreslået udbytte for regnskabsåret		2.000.000	6.000.000
<b>Egenkapital</b>		<b><u>74.662.992</u></b>	<b><u>62.879.936</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		18.318.357	14.388.645
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>18.318.357</u></b>	<b><u>14.388.645</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		96.062.974	97.964.268
Andre kreditinstitutter		580.000	652.000
Forudbetalt leje		351.573	302.217
Gæld til tilknyttede virksomheder		5.275.512	2.340.575
Skyldigt sambeskatningsbidrag		1.072.714	859.920
Anden gæld		517.980	1.117.315
Selskabsdeltagere og ledelse		66.022.136	43.336.771
Deposita		2.875.675	2.884.825
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	11	<b><u>172.758.564</u></b>	<b><u>149.457.891</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	11	2.742.500	2.073.807
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	58.540
Skyldigt sambeskatningsbidrag		795.105	304.181
Anden gæld		329.047	392.300
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>3.866.652</u></b>	<b><u>2.828.828</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>176.625.216</u></b>	<b><u>152.286.719</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>269.606.565</u></b>	<b><u>229.555.300</u></b>



**Egenkapitalopgørelse**

	Virksomheds- kapital	Overført resul- tat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. maj 2021	125.000	56.754.936	6.000.000	62.879.936
Betalt ordinært udbytte	0	0	-6.000.000	-6.000.000
Årets resultat	0	15.783.056	2.000.000	17.783.056
<b>Egenkapital 30. april 2022</b>	<b>125.000</b>	<b>72.537.992</b>	<b>2.000.000</b>	<b>74.662.992</b>

	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	7.548.824	6.000.000	13.548.824
<b>Egenkapital 30. april 2021</b>	<b>125.000</b>	<b>56.754.936</b>	<b>6.000.000</b>	<b>62.879.936</b>

## Noter

	<u>2021/2022</u>	<u>2020/2021</u>
	kr.	kr.
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Lønninger	800.507	1.494.705
Andre omkostninger til social sikring	<u>21.662</u>	<u>42.095</u>
	<b><u>822.169</u></b>	<b><u>1.536.800</u></b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>3</u>	<u>3</u>
<b>2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	<u>3.090</u>	<u>8.000</u>
	<b><u>3.090</u></b>	<b><u>8.000</u></b>
<b>3 Oplysning om dagsværdi</b>		
<b>Indtægter af negativ goodwill</b>		
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, primo	<u>169.000.000</u>	<u>154.000.000</u>
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	<u>17.693.123</u>	<u>13.618.074</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>187.000.000</u>	<u>169.000.000</u>
<b>4 Værdireguleringer af investeringsaktiver</b>		
Værdiregulering af investeringsejendomme	<u>17.693.123</u>	<u>13.618.074</u>
<b>Værdiregulering investeringsejendomme</b>	<b><u>17.693.123</u></b>	<b><u>13.618.074</u></b>
	<b><u>17.693.123</u></b>	<b><u>13.618.074</u></b>

## Noter

	<u>2021/2022</u>	<u>2020/2021</u>
	kr.	kr.
<b>5 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	<u>2.172.063</u>	<u>1.202.785</u>
	<b><u>2.172.063</u></b>	<b><u>1.202.785</u></b>
<b>6 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	129.828	57.199
Andre finansielle omkostninger	<u>3.908.402</u>	<u>2.956.316</u>
	<b><u>4.038.230</u></b>	<b><u>3.013.515</u></b>
<b>7 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	1.010.419	859.918
Årets udskudte skat	<u>3.929.712</u>	<u>3.044.870</u>
	<b><u>4.940.131</u></b>	<b><u>3.904.788</u></b>

## Noter

### 8 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. maj 2021	100.727.310
Tilgang i årets løb	<u>306.877</u>
Kostpris 30. april 2022	<u>101.034.187</u>
Værdireguleringer 1. maj 2021	68.272.690
Årets værdireguleringer	<u>17.693.123</u>
Værdireguleringer 30. april 2022	<u>85.965.813</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april 2022</b>	<b><u><u>187.000.000</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 18.700, hvorimod et fald på 10% vil medføre en samlet nedjustering på t.DKK 18.700.

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
Tilgang i årets løb	92.712
Kostpris 30. april 2022	92.712
Årets afskrivninger	3.090
Af- og nedskrivninger 30. april 2022	3.090
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april 2022</b>	<b>89.622</b>

### 10 Finansielle anlægsaktiver

	Tilgodehaven- der i tilknytte- de virksomhe- der	Deposita
Kostpris 1. maj 2021	59.675.512	38.130
Tilgang i årets løb	25.256.673	0
Afgang i årets løb	-3.296.854	-38.130
Kostpris 30. april 2022	81.635.331	0
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april 2022</b>	<b>81.635.331</b>	<b>0</b>

## Noter

### 11 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. maj 2021	Gæld 30. april 2022	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	99.865.075	97.982.974	1.920.000	88.500.000
Andre kreditinstitutter	725.000	652.500	72.500	290.000
Forudbetalt leje	302.217	351.573	0	350.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.340.575	5.275.512	0	0
Selskabsdeltagere og ledelse	43.336.771	66.022.136	0	50.000.000
Skyldigt sambeskatningsbidrag	859.920	1.072.714	0	0
Anden gæld	1.217.315	1.267.980	750.000	100.000
Deposita	2.884.825	2.875.675	0	2.875.000
	<b>151.531.698</b>	<b>175.501.064</b>	<b>2.742.500</b>	<b>142.115.000</b>

### 12 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 frem til 1. maj 2023. Selskabet stiller driftslikviditet til rådighed samt træder tilbage for hele mellemværendet med Haaning Collection ApS. Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder andrager til t.kr. 81.635 pr. 30. april 2022.

### 13 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 97.983, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2022 udgør t.kr. 187.000.