

OM Finans A/S
Vedbæk Strandvej 490, 2950 Vedbæk

CVR-nr. 89 37 84 19

Årsrapport

1. januar - 31. december 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. juni 2022.

Kasper Marxen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for OM Finans A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vedbæk, den 27. juni 2022

Direktion

Kasper Marxen

Bestyrelse

Irene Marxen
Bestyrelsesformand

Kasper Marxen

Kristine Joo Marxen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i OM Finans A/S

Konklusion

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerets etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

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

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

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

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

Hillerød, den 27. juni 2022

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Bo Lysen

statsautoriseret revisor
mne32109

Selskabsoplysninger

Selskabet	OM Finans A/S Vedbæk Strandvej 490 2950 Vedbæk CVR-nr.: 89 37 84 19 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Irene Marxen, Bestyrelsesformand Kasper Marxen Kristine Joo Marxen
Direktion	Kasper Marxen
Revision	Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Nordstensvej 11 3400 Hillerød
Bankforbindelse	Danske Bank A/S
Kapitalinteresse	Paloma Invest A/S, Rudersdal

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af at drive udlejningsvirksomhed med ejendomme.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi, som pr. balancedagen udgør 300,6 mio. kr. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav, og en forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5% - point vil reducere den samlede dagsværdi med 19,7 mio. kr., jævnfør omtale heraf i note 3.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat og økonomiske udvikling anses som tilfredsstillende.

Den forventede udvikling

Selskabet forventer et positivt resultat for det kommende år.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er ikke efter balancedagen indtruffet betydningsfulde hændelser, som vurderes at have væsentlig indflydelse på bedømmelse af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for OM Finans A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner. Der er foretaget præsentationsmæssige ændringer i sammenligningstal i balancen, idet kr. 1.118.348 er flyttet til overført resultat fra reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode.

Generelt om indregning og måling

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

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

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

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

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

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

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 andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Ændringer 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 ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme, omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt eksterne omkostninger.

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

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, lokaler, administration, øvrige personaleomkostninger samt andre omkostninger.

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

Værdiregulering af investeringsejendomme

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

Personaleomkostninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Indtægter af kapitalinteresse

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af kapitalinteressens resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Nedskrivning på anlægsaktiver

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendomme-
ne værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kom-
mende år sammen med et afkastkrav fastsat af en ekstern vurderingsmand og/eller selskabets ledelse dan-
ner grundlag for ejendommenes dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til
sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaf-
felsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en
forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, ind-
regnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset leve-
tid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i
investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskriv-
ninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalinteresse

Kapitalinteresse indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes kapitalinteresse til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige
indre værdi. Denne opgøres efter ejervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af ureali-
serede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller ne-
gativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved
købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres
negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Nettoopskrivning af kapitalinteresse overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter
den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Reserven re-
guleres med andre egenkapitalbevægelser i kapitalinteresse.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

Udbytte

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

Selskabsskat og udskudt skat

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

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

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Bruttofortjeneste	19.171.350	23.188.691
Værdiregulering af investeringsejendomme	43.362.554	-29.604.780
2 Personaleomkostninger	-826.440	-1.502.096
Driftsresultat	61.707.464	-7.918.185
Indtægter af kapitalinteresser	167.437	1.118.348
Andre finansielle indtægter	17.439	121.091
Øvrige finansielle omkostninger	-1.721.791	-2.454.081
Resultat før skat	60.170.549	-9.132.827
Skat af årets resultat	-13.112.576	2.254.293
Årets resultat	47.057.973	-6.878.534
Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	167.437	1.118.348
Udbytte for regnskabsåret	2.000.000	2.000.000
Overføres til overført resultat	44.890.536	0
Disponeret fra overført resultat	0	-9.996.882
Disponeret i alt	47.057.973	-6.878.534

Balance 31. december

Aktiver		<u>2021</u>	<u>2020</u>
Note			
Anlægsaktiver			
3	Investeringsejendomme	300.600.000	288.500.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>300.600.000</u>	<u>288.500.000</u>
4	Kapitalinteresse	25.449.841	25.282.404
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>25.449.841</u>	<u>25.282.404</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>326.049.841</u>	<u>313.782.404</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender hos kapitalinteresser	8.493	2.466
	Tilgodehavende selskabsskat	1.289.424	1.562.808
	Andre tilgodehavender	58.208	0
	Tilgodehavender i alt	<u>1.356.125</u>	<u>1.565.274</u>
	Likvide beholdninger	<u>23.058.910</u>	<u>0</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>24.415.035</u>	<u>1.565.274</u>
	Aktiver i alt	<u>350.464.876</u>	<u>315.347.678</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2021	2020
Egenkapital		
Virksomhedskapital	10.004.000	10.004.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	25.193.591	25.026.154
Overført resultat	106.204.885	61.314.349
Foreslået udbytte for regnskabsåret	2.000.000	2.000.000
Egenkapital i alt	143.402.476	98.344.503
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	34.887.000	30.073.000
Hensatte forpligtelser i alt	34.887.000	30.073.000
Gældsforpligtelser		
5 Ansvarlig lånekapital	30.000.000	30.000.000
6 Gæld til realkreditinstitutter	97.664.594	103.581.931
Langfristede gældsforpligtelser i alt	127.664.594	133.581.931
Kortfristet del af langfristet gæld	5.714.136	5.469.448
Gæld til pengeinstitutter	0	2.855.464
Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	219.993
Gæld til tilknyttede virksomheder	25.428.655	30.148.209
Anden gæld	13.368.015	14.655.130
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	44.510.806	53.348.244
Gældsforpligtelser i alt	172.175.400	186.930.175
Passiver i alt	350.464.876	315.347.678

1 Oplysninger om dagsværdi

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
1. Oplysninger om dagsværdi		Investerings- ejendomme
Dagsværdi 31. december 2021		<u>300.600.000</u>
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen		<u>36.877.429</u>
2. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	801.697	1.479.256
Andre omkostninger til social sikring	24.743	22.840
	<u>826.440</u>	<u>1.502.096</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>3</u>	<u>3</u>
3. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2021	242.493.058	242.481.058
Tilgang i årets løb	6.622.571	12.000
Afgang i årets løb	<u>-15.968.064</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2021	<u>233.147.565</u>	<u>242.493.058</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2021	46.006.942	75.611.722
Årets regulering til dagsværdi	36.877.429	-29.604.780
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	<u>-15.431.936</u>	<u>0</u>
Regulering til dagsværdi 31. december 2021	<u>67.452.435</u>	<u>46.006.942</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	<u>300.600.000</u>	<u>288.500.000</u>

Noter

3. Investeringsejendomme (fortsat)

Selskabets investeringsejendomme består af nedenstående ejendomme.

Ejendom i Odense med restaurant på 530 m² og afkast på 7,50 %.

Ejendom i Sønder sø med beboelse 200 m², kontor 1.090 m², lager 540 m² og afkast på 12 %.

Ejendom i Odense med kontor 881 m², lager 1.904 m² og afkast på 8,25 %.

Ejendom i Hobro med kontor 134 m², lager 797 m² og afkast på 7,5 %.

Ejendom i Holbæk med kontor 355 m², lager på 2.445 m² og afkast på 7,5 %.

Ejendom i Holbæk med kontor 1.575 m² og afkast på 7,25 %.

Ejendom i Holbæk med butik 804 m² og afkast på 7,5 %.

Ejendom i Hedehusene med kontor 8.834 m² og afkast på 7,5 %.

Ejendom i Høje-Taastrup med kontor 2.175 m², lager på 10.103 m² og afkast på 7,50 %.

Ejendom i København med kontor 503 m² og afkast på 6 %.

Investeringsejendommene er, jævnfør beskrivelse af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Ejendomme værdiansættes en gang årligt (senest pr. 31. december 2021) til dagsværdi ved anvendelse af afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Ejendomme med en værdi på kr. 208 mio. er understøttet af ekstern vurdering og efterfølgende salgspris på en ejendom.

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 0,5 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 19.700 t.kr.. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 143.402 t.kr. til 128.036 t.kr.

Noter

	31/12 2021	31/12 2020	
4. Kapitalinteresse			
Kostpris 1. januar 2021	256.250	256.250	
Kostpris 31. december 2021	256.250	256.250	
Opskrivninger 1. januar 2021	25.026.154	23.907.806	
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	167.437	1.118.348	
Opskrivninger 31. december 2021	25.193.591	25.026.154	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	25.449.841	25.282.404	
Hovedtallene for virksomheden ifølge den seneste godkendte årsrapport			
	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Paloma Invest A/S, Rudersdal	50 %	50.899.681	334.873
		50.899.681	334.873
5. Ansvarlig lånekapital			
Ansvarlig lånekapital i alt	30.000.000	30.000.000	
Heraf forfalder inden for 1 år	0	0	
Ansvarlig lånekapital i alt	30.000.000	30.000.000	
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	0	0	
Det ansvarlige lån træder ved konkurs, betalingsstandsning eller akkord tilbage i forhold til selskabets øvrige kreditorer.			
6. Gæld til realkreditinstitutter			
Gæld til realkreditinstitutter i alt	103.378.730	109.051.379	
Heraf forfalder inden for 1 år	-5.714.136	-5.469.448	
	97.664.594	103.581.931	
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	75.118.334	80.563.384	

Noter

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 103.379 t.kr., er der givet pant på 120.177 t.kr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 269.000 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter, 0 t.kr., er der givet pant på 9.700 t.kr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 135.800 t.kr.

Til sikkerhed for ejerforening er der givet pant på 35 t.kr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 20.500 t.kr.

Der er udstedt afgiftspantebreve på 12.948 t.kr. med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 181.000 t.kr.

PENNEO

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

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

Kristine Joo Marxen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-070571674852

IP: 79.147.xxx.xxx

2022-06-27 16:05:21 UTC

NEM ID 

Kasper Marxen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-863525534957

IP: 5.186.xxx.xxx

2022-06-28 11:56:28 UTC

NEM ID 

Kasper Marxen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-863525534957

IP: 5.186.xxx.xxx

2022-06-28 11:56:28 UTC

NEM ID 

Irene Marxen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-935954610156

IP: 5.186.xxx.xxx

2022-06-28 12:12:52 UTC

NEM ID 

Bo Lysen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:34209936-RID:61528390

IP: 62.243.xxx.xxx

2022-06-28 21:25:08 UTC

NEM ID 

Kasper Marxen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-863525534957

IP: 5.186.xxx.xxx

2022-06-29 08:11:24 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 5BAP3-FFJUN-7Z2P2-GBU7U-GU50W-FW8W3

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>