Jyllandsgade 9
DK-4100 Ringsted

Strandesplanaden 110, 2
DK-2665 Vallensbæk

T: +45 5761 1210
CVR nr.: 31824559
mail@sonderuprevisorer.dk
www.sonderuprevisorer.dk

This document has esignatur Agreement-ID: 4a6aebKsXrW247152001

ÅRSRAPPORT
1. januar- 31. december 2021

Promaxx ApS
Sandbjergvej 18
2950 Vedbæk

CVR nr. 29791295

Indsender:
Sønderup I/S
Statsautoriserede revisorer
CVR nr. 31824559

Fremlagt og godkendt
på den ordinære generalforsamling den 18. februar 2022

Dirigent
Kim Schlager

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar- 31. december	11
Balance pr. 31. december	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

This document has esignatur Agreement-ID: 4a6aebKsXrW247152001

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2021 for Promaxx ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2021.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vedbæk, den 15. februar 2022

Direktion

Kim Schlager

This document has esignatur Agreement-ID: 4a6aebKsXrW247152001

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Promaxx ApS

Konklusion
Vi har revideret årsregnskabet for Promaxx ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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

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

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

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

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

This document has esignatur Agreement-ID: 4a6aebKsXrW247152001

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

* 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.

Ringsted, den 15. februar 2022

SØNDERUP I/S
statsautoriserede revisorer
CVR 31824559

Tom Sønderup
statsautoriseret revisor
mne10489

This document has esignatur Agreement-ID: 4a6aebKsXrW247152001

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Promaxx ApS for regnskabsåret 2021 aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

Resultatopgørelsen opstilles artsopdelt og balancen opstilles i kontoform. Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

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 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.

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

Med henvisning til Årsregnskabslovens § 32, stk 1 har selskabet sammendraget visse poster i resultatopgørelsen i posten bruttofortjeneste. Posten bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, vareforbrug, andre eksterne omkostninger og andre driftsindtægter.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af indtægter ved udlejning og indregnes i resultatopgørelsen i det år, som lejeperioden omhandler.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

This document has esignatur Agreement-ID: 4a6aebKsXrW247152001

Anvendt regnskabspraksis

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 poster
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 -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån, tillæg og godtgørelse vedrørende selskabsskat, samt regulering af værdien af indgående finansielle kontrakter til dagværdi.

Skat af årets resultat
Selskabet er sambeskattet med øvrige koncernselskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter til de danske skattemyndigheder.

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme
Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model, som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

De forventede pengestrømme tager udgangspunkt i den bogførte nettoindtjening for indeværende år, tilpasset til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregning af kapitalværdierne anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, lejernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets afktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

This document has esignatur Agreement-ID: 4a6aebKsXrW247152001

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

- Andre anlæg, driftsmateriel og inventar: Forventet brugstid 3-6 år. Forventet restværdi 0-25%

Aktiver med en kostpris pr. enhed under den skattemæssige beløbsgrænse for småaktiver indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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

Leasingkontrakter
Leje og leasingkontrakter betragtes som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Selskabets samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasing- og lejeaftaler oplyses under eventualposter m.v.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser
I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders og kapitalinteressers resultat. Kapitalandele fra disse virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi.

Tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til nul kr. og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi, i det omfang det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække tilknyttede virksomheders og kapitalinteressers underbalance.

This document has esignatur Agreement-ID: 4a6aebKsXrW247152001

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser overføres til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i de tilknyttede virksomhederne og kapitalinteresserne.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsrapporten fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Værdiforringelse af anlægsaktiver
Den regnskabsmæssige værdi af materielle og finansielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

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

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

Periodeafgrænsningsposter
Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger
Likvide beholdninger er målt til nominel værdi.

Udbytte
Eventuelt forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelsen.

Skyldig skat og udskudt skat
Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst afsat med den aktuelle skattesats, og reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

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 nettorealisationsværdi.

This document has esignatur Agreement-ID: 4a6aebKsXrW247152001

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

Gældsforpligtelser
Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Omregning af fremmed valuta
Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

This document has esignatur Agreement-ID: 4a6aebKsXrW247152001

Resultatopgørelse 1. januar- 31. december

Note		2021	2020
	Bruttofortjeneste	32.201.339	26.896.055
2.	Personaleomkostninger	-4.404.468	-4.199.378
3.	Afskrivninger og nedskrivninger	-307.046	-306.458
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	180.000.000	79.000.000
	RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT	**207.489.825**	**101.390.219**
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	156.227	853.253
	Andre finansielle indtægter	1.405	0
	Øvrige finansielle omkostninger	-3.578.315	-3.553.369
	RESULTAT FØR SKAT	**204.069.142**	**98.690.103**
	Skat af årets resultat	-44.944.759	-21.588.166
	ÅRETS RESULTAT	**159.124.383**	**77.101.937**
	Forslag til resultatdisponering		
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	156.227	853.253
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	1.200.000	600.000
	Overført resultat	157.768.156	75.648.684
	Disponeret i alt	**159.124.383**	**77.101.937**

This document has esignatur Agreement-ID: 4a6aebKsXrW247152001

Balance pr. 31. december

Note		2021	2020
	AKTIVER		
4.	Investeringsejendomme	750.000.000	565.000.000
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	1.027.939	864.427
	Materielle anlægsaktiver i alt	**751.027.939**	**565.864.427**
	Finansielle anlægsaktiver		
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	294.005	987.778
	Finansielle anlægsaktiver i alt	**294.005**	**987.778**
	ANLÆGSAKTIVER I ALT	**751.321.944**	**566.852.205**
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	7.574	685.559
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	187.696	141.474
	Periodeafgrænsningsposter	2.775.395	331.427
	Tilgodehavender i alt	**2.970.665**	**1.158.460**
	Likvide beholdninger	574.335	1.719.320
	Likvide beholdninger i alt	**574.335**	**1.719.320**
	OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	**3.545.000**	**2.877.780**
	AKTIVER I ALT	**754.866.944**	**569.729.985**

This document has esignatur Agreement-ID: 4a6aebKsXrW247152001

Balance pr. 31. december

Note		2021	2020
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Virksomhedskapital	57.425.000	57.425.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	134.004	137.777
	Overført resultat	353.709.847	195.781.691
	Udbytte for regnskabsåret	1.200.000	600.000
	EGENKAPITAL I ALT	**412.468.851**	**253.944.468**
	Hensættelser til udskudt skat	114.632.650	72.614.086
	HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT	**114.632.650**	**72.614.086**
5.	**Langfristede gældsforpligtelser**		
	Gæld til realkreditinstitutter	184.962.015	200.360.236
	Deposita og forudbetalt leje	19.311.374	17.127.877
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	**204.273.389**	**217.488.113**
	Kortfristet andel af langfristet gæld	15.117.653	14.500.406
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	2.003.227	1.720.518
	Gæld til tilknyttede virksomheder	196.990	1.481.753
	Selskabsskat	2.926.195	1.921.132
	Anden gæld	3.247.989	6.059.509
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	**23.492.054**	**25.683.318**
	GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	**227.765.443**	**243.171.431**
	PASSIVER I ALT	**754.866.944**	**569.729.985**

6. Hovedaktivitet
7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
8. Eventualposter
9. Dagsværdireguleringer

This document has esignatur Agreement-ID: 4a6aebKsXrW247152001

Egenkapitalopgørelse

	2021	2020
Virksomhedskapital		
Primo	57.425.000	57.425.000
Ultimo	**57.425.000**	**57.425.000**
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		
Primo	137.777	134.524
Årets resultatandel	156.227	853.253
Foreslået udbytte	-160.000	-850.000
Ultimo	**134.004**	**137.777**
Overført resultat		
Primo	195.781.691	119.283.007
Overført fra resultatdisponering	157.768.156	75.648.684
Udbytte fra tilknyttede virksomheder	160.000	850.000
Ultimo	**353.709.847**	**195.781.691**
Udbytte		
Primo	600.000	0
Forslag til udbytte for regnskabsåret	1.200.000	600.000
Udbetalt udbytte	-600.000	0
Ultimo	**1.200.000**	**600.000**
Egenkapital ultimo	**412.468.851**	**253.944.468**

This document has esignatur Agreement-ID: 4a6aebKsXrW247152001

Noter

1. Særlige forhold

Ledelsen vurderer, at selskabets aktivitetsniveau for nuværende ikke er væsentligt påvirket af udbruddet af COVID-19.

Omvendt er det for nuværende ukendt, hvor langvarig nedlukningen af Danmark vil blive og hvad de endelige samfundsøkonomiske konsekvenser heraf bliver. På denne baggrund har ledelsen svært ved af vurdere de endelige økonomiske konsekvenser af COVID-19 udbruddet og en eventuel effekt heraf for selskabet.

Ledelsen forventer for det kommende regnskabsår at opretholde det nuværende aktivitetsniveau og at selskabet vil have den fornødne likviditet til næste års forventede drift.

	2021	2020
2. Personaleomkostninger		
Lønninger	4.333.047	4.142.989
Andre udgifter til social sikring	71.421	56.389
Personaleomkostninger i alt	**4.404.468**	**4.199.378**
Gennemsnitlig antal fuldtidsbeskæftigede	4	4
3. Afskrivninger og nedskrivninger		
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	307.046	306.458
Afskrivninger og nedskrivninger i alt	**307.046**	**306.458**

This document has esignatur Agreement-ID: 4a6aebKsXrW247152001

Noter

4. Investeringsejendomme

Under materielle anlægsaktiver er selskabets investeringsejendomme indregnet. Værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme sker til dagsværdi opgjort efter normalindtjeningsmodellen.

Værdiansættelsen af investeringsejendomme er i året 2021 baseret på en afkastprocent 6,00% i forhold til den anvendte afkastprocent på 6,75% i året 2020.

Værdiansættelsen af investeringsejendommene har indflydelse på såvel egenkapital som årets resultat. En ændring i afkastprocenten på henholdsvis +0,5% og -0,5% ville i året 2021 have medført en ændret værdiansættelse af selskabets ejendomme på henholdsvis tkr. -58.000 og tkr. 69.000.

	2021	2020
Investeringsejendomme:		
Anskaffelsessum:		
Anskaffelsessum, primo	337.069.203	331.069.203
Tilgang	5.000.000	6.000.000
Anskaffelsessum, ultimo	**342.069.203**	**337.069.203**
Værdireguleringer:		
Værdiregulering til dagsværdi, primo	227.930.797	148.930.797
Årets værdiregulering til dagsværdi	180.000.000	79.000.000
Værdireguleringer, ultimo	**407.930.797**	**227.930.797**
Bogført værdi, ultimo	**750.000.000**	**565.000.000**

5. Langfristede gældsforpligtelser

Af langfristet gæld til realkreditinstitutter forfalder tkr. 124.159 efter 5 år.

Prioritetsgælden udgør ialt nominelt tkr. 200.987 fordelt med tkr. 50.005 som fastforrentet obligationslån og tkr. 150.982 som fastforrentet kontantlån.

Langfristet gæld vedrørende deposita og forudbetalt leje forventes opretholdt.

6. Hovedaktivitet

Selskabets aktiviteter består i udvikling og udlejning af erhvervsejendomme. Selskabet ejer og administrerer 90.000 m2 erhvervsejendomme beliggende i Storkøbenhavn.

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter stor tkr. 200.987, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør tkr. 750.000.

Til sikkerhed for anden gæld til kreditinstiinstitutter er der endvidere deponeret ejerpantebreve og skadesløsbreve på i alt tkr. 146.370 med pant i grunde og bygninger.

This document has esignatur Agreement-ID: 4a6aebKsXrW247152001

8. Eventualposter

Selskabet indgår i en sambeskattet koncern og hæfter solidarisk med alle koncernselskaber for den samlede skat af sambeskatningsindkomsten.

	Investerings-ejendomme
9. Dagsværdireguleringer	
Dagsværdi 31. december 2021	750.000.000
Dagsværdiændringer indregnet i resultatopgørelsen	180.000.000
Dagsværdiniveau	3

Information om dagsværdiniveauer

Niveau 1:
Værdiansættelse baseret på noterede priser i et aktivt marked, hvor prisen anvendes direkte.

Niveau 2:
Værdiansættelse baseret på observerbare priser i et aktivt marked, hvor prisen er direkte eller indirekte observerbar.

Niveau 3:
Værdiansættelse baseret på ikke-observerbare input, hvor input er baseret på antagelser, som en normal markedsdeltager vil gøre sig i værdiansættelse af aktivet.

This document has esignatur Agreement-ID: 4a6aebKsXrW247152001

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Kim Schlager

Som Dirigent
PID: 9208-2002-2-379723823227
Tidspunkt for underskrift: 28-02-2022 kl.: 17:01:48
Underskrevet med NemID

NEM ID

Kim Schlager

Som Direktør
PID: 9208-2002-2-379723823227
Tidspunkt for underskrift: 28-02-2022 kl.: 17:01:48
Underskrevet med NemID

NEM ID

Tom Sønderup

Som Revisor
RID: 1232019958738
Tidspunkt for underskrift: 28-02-2022 kl.: 17:37:20
Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: 4a6aebKsXrW247152001

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF.The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures.With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

Secured by esignatur