Bille & Buch-Andersen A/S
Revision og Rådgivning

Holsbjergvej 31-33
2620 Albertslund
CVR nr. 18 28 20 46
Tlf. 43 43 81 43
www.bba.dk

TJ Holding ApS

Kirsten Piils Vej 9
2920 Charlottenlund

CVR nr. 20 26 78 01

Årsrapport for 2021

25. Regnskabsår

Godkendt på selskabets generalforsamling den 15. marts 2022
Dirigent

Navn: Torben Spuur Jensen

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab for perioden 1. januar 2021 til 31. december 2021	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse for 2021	11
Balance pr. 31. december 2021	12
Egenkapitalopgørelse for 2021	14
Noter	15-17

Ledelsespåtegning

Ledelsespåtegning
Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for TJ Holding ApS for regnskabsåret 2021.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Charlottenlund, den 10. marts 2022

Direktion:

Torben Spuur Jensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i TJ Holding ApS

Konklusion
Vi har revideret årsregnskabet for TJ Holding ApS for regnskabsåret 1. januar 2021 til 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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 2021 til 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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:

- 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.

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.

Albertslund, den 10. marts 2022
Bille & Buch-Andersen
CVR nr. 18 28 20 46
Registreret Revisionsaktieselskab, FSR - danske revisorer

Jan Kokholm
Registreret revisor
mne12316

Selskabsoplysninger

Anpartsselskabet:	TJ Holding ApS Kirsten Piils Vej 9 2920 Charlottenlund
	CVR nr.: 20 26 78 01 Stiftet: 19. august 1997 Hjemsted: Gentofte Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion:	Torben Spuur Jensen, Kirsten Piils Vej 9, 2920 Charlottenlund
Bankforbindelse:	Skandinaviska Enskilda Banken, Bernstorffsgade 50, 1577 København V
Revisor:	Bille & Buch-Andersen Registreret Revisionsaktieselskab, FSR - danske revisorer Holsbjergvej 31-33, 2620 Albertslund CVR nr. 18 28 20 46

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter
Selskabets hovedaktivitet er at drive virksomhed ved investering. Herunder at investere i værdipapirer, ejendomme og lignende.

Usædvanlige forhold
Der er ingen usædvanlige forhold i regnskabsåret.

Usikkerhed ved indregning eller måling
Selskabets investeringsejendom måles i overenstemmelse med årsregnskabsloven og regnskabspraksis indenfor området til dagsværdi. Målemetoden er baseret med udgangspunkt i en 1. års afkastbaseret model, hvor lejen forudsættes at være den samme uendeligt, og omkostningerne forudsættes at være de samme uendeligt. Der knytter sig en vis usikkerhed til målemetoden, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet, og afvigelser kan være væsentlige. I den udstrækning markedsrenten, investors afkastkrav eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, påvirkes også ejendommens værdi. Det er ledelsens opfattelse, at den foretagne måling af selskabets investeringsejendom er udtryk for den aktuelle markedsværdi.

Derudover vurderes der ikke at være væsentlig usikkerhed ved indregning og måling af regnskabsposter.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold
Årets resultat blev et overskud før skat på tkr. 4.276, og et overskud på tkr. 4.276 efter skat.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Selskabets investeringer er ved status ikke påvirket væsentligt af Covid-19 pandemien og selskabet har ikke haft væsentlige tab eller gevinster i indeværende år som følge af pandemien.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning
Der er ikke indtruffet betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning, som forrykker årsrapportens udsagn.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse
Årsrapporten for TJ Holding ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte bestemmelser for klasse C-virksomheder.

Ændring i anvendt regnskabspraksis
Den anvendte regnskabspraksis er ændret i forhold til sidste år, således at kapitalinteresser, som tidligere blev præsenteret som andre værdipapirer og kapitalandele, nu bliver præsenteret særskilt som kapitalinteresser. Sammenligningstallene er ændret i overensstemmelse hermed.

Den ændrede praksis har ingen betydning for årets resultat, balancesum eller egenkapital.

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, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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 risici og tab, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning
Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Andre eksterne omkostninger
Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger m.v. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Af- og nedskrivninger
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og eventuelle gennemførte nedskrivningstest.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle indtægter og omkostninger
Andre finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Andre finansielle poster omfatter, renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat
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
Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Dog er investeringsejendomme opskrevet til vurderet handelsværdi på statustidspunktet.

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

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

For aktiver som medfører reetablering, bortskaffelse og oprydning, indregnes reetablerings-, bortskaffelses- og oprydningsforpligtelser som et tillæg til aktivets anskaffelsessum og afskrives over brugstiden. Forpligtelserne indregnes derudover i virksomhedens forpligtelser.

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

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0%

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 henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

Kapitalinteresser
Kapitalandele i måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Kapitalinteresser med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til nul, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi i det omfang, det vurderes uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, i det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser.

Anvendt regnskabspraksis

Andre værdipapirer og kapitalandele
Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under finansielle anlægsaktiver omfatter pantebreve, børsnoterede obligationer og egenkapitalandele i virksomheder, der ikke er dattervirksomheder, associerede virksomheder eller joint ventures.

Andre værdipapirer og kapitalandele optages til dagsværdien på statustidspunktet. For andre værdipapirer og kapitalandele der ikke er noteret på en børs, værdiansættes disse andre værdipapirer og kapitalandele efter statuskurs fastsat af pengeinstitut eller equity-metoden, som vurderes at være det bedste udtryk for dagsværdien.

Værdiforringelse af anlægsaktiver
Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i associerede virksomheder 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.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

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

Tilgodehavende selskabsskat
Aktuelle skattetilgodehavender indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Likvide beholdninger
Likvider omfatter likvide beholdninger, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

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

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

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseret til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

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.For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser, som omfatter gæld til kreditinstitutter, leverandørgæld og gæld til tilknyttede virksomheder, indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

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

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster. 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.

Materielle og immaterielle anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til historiske kurser.

Resultatopgørelse for 2021

	Note		2020 tkr.
Nettoomsætning		**150.000**	**150**
Vareforbrug		0	0
Andre eksterne omkostninger		-252.370	-273
Bruttoresultat		**-102.370**	**-123**
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	2	-49.679	-49
Dagsværdiregulering af investeringsaktiver		1.500.000	1.000
Driftsresultat		**1.347.951**	**828**
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		404.637	0
Indtægter af andre kapitalandele mv der er anlægsaktiver		2.865.342	1.086
Andre finansielle indtægter		108	1
Nedskrivning af finansielle aktiver		-22.088	-2.462
Andre finansielle omkostninger		-320.382	-304
Resultat før skat		**4.275.568**	**-851**
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		**4.275.568**	**-851**
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		114.400	113
Overført resultat		4.161.168	-964
I alt disponering		**4.275.568**	**-851**
Personaleomkostninger	3		

Balance pr. 31. december 2021

Aktiver	Note		2020 tkr.
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme	4	10.000.000	8.500
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	124.199	174
Materielle anlægsaktiver i alt		**10.124.199**	**8.674**
Finansielle anlægsaktiver			
Kapitalinteresser	6	9.044.833	9.505
Andre værdipapirer og kapitalandele	7	25.685.839	23.704
Finansielle anlægsaktiver i alt		**34.730.672**	**33.209**
Anlægsaktiver i alt		**44.854.871**	**41.883**
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender		1.150.537	750
Tilgodehavende selskabsskat		220.523	108
Tilgodehavender i alt		**1.371.060**	**858**
Likvide beholdninger		**514.493**	**497**
Omsætningsaktiver i alt		**1.885.553**	**1.355**
Aktiver i alt		**46.740.424**	**43.238**
Aktiver indregnet til dagsværdi efter årsregnskabslovens § 37 og § 38	8		

Balance pr. 31. december 2021

Passiver	Note		2020 tkr.
Egenkapital			
Selskabskapital		150.000	150
Overført resultat		31.527.646	27.366
Foreslået udbytte for regnskabsåret		114.400	113
Egenkapital i alt		**31.792.046**	**27.629**
Gældsforpligtigelser			
Kortfristede gældsforpligtigelser			
Kreditinstitutter		14.150.724	14.716
Leverandører af varer og tjenesteydelser		58.000	56
Anden gæld		739.654	837
Kortfristede gældsforpligtigelser i alt		**14.948.378**	**15.609**
Gældsforpligtigelser i alt		**14.948.378**	**15.609**
Passiver i alt		**46.740.424**	**43.238**
Væsentlige regnskabsmæssige skøn, forudsætninger og usikkerheder	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Egenkapitalopgørelse for 2021

	Registreret kapital mv.	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	Overført resultat
Egenkapital primo	**150.000**	**113.000**	**27.366.478**
Årets resultat	0	114.400	4.161.168
	0	**114.400**	**4.161.168**
Betalt udbytte	0	-113.000	0
	0	**-113.000**	**0**
Egenkapital, ultimo	**150.000**	**114.400**	**31.527.646**
Egenkapital, ultimo			**31.792.046**

Udvikling i selskabskapitalen indenfor de sidste 5 år:

	Regnskabs-året 2017	**Regnskabs-året 2018**	**Regnskabs-året 2019**	**Regnskabs-året 2020**	**Regnskabs-året 2021**
Selskabskapital, primo	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000
Ultimo	**150.000**	**150.000**	**150.000**	**150.000**	**150.000**

Alle anparter har samme stemmerettigheder.

Noter

1 Væsentlige regnskabsmæssige skøn, forudsætninger og usikkerheder

Usikkerhed ved indregning og måling af aktiver og forpligtelser

Væsentlige regnskabsmæssige skøn

Måling af investeringsejendommen til dagsværdi indeholder væsentlige elementer af ledelsesmæssige skøn over de aktuelle markedsforhold. Som anført i ledelsesberetningen er målemetoden baseret på en 1. års afkastbaseret model, hvor lejen forudsættes at være den samme uendeligt og omkostningerne forudsættes at være de samme uendeligt. Der knytter sig en vis usikkerhed til målemetoden, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet, og afvigelser kan være væsentlige. I den udstrækning markedsrenten, investors afkastkrav eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, påvirkes også ejendommens værdi. Nettolejen (lejeindtægter fratrukket omkostninger til drift) er opgjort til t.kr. 73 og afkastprocenten er vurderet til 0,725%.

Ejendommen er et rækkehus med et enkelt lejmål. Ejendommen vurderes godt vedligeholdt og beliggende i et særdeles attraktivt område i Charlottenlund. Der er sjældent tomgangsleje og ved status er der indhentet vurdering fra uafhængig ejendomsmægler, der understøtter værdiansættelsen.

Følsomheden ved ændring i selskabets afkastprocent kan opgøres som følgende:

Ændring i afkastprocent 1,0% (afkastprocent = 1,73%) = ændring i dagsværdi og resultat før skat på tkr. -5.797
Ændring i afkastprocent 0,5% (afkastprocent = 1,23%) = ændring i dagsværdi og resultat før skat på tkr. -4.082
Ændring i afkastprocent -0,5% (afkastprocent = 0,23%) = ændring i dagsværdi og resultat før skat på tkr. 22.222

		2020 tkr.
2 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	49.679	49
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver i alt	**49.679**	**49**

3 Personaleomkostninger

Ud over selskabets direktør, der er ulønnet, er der ingen ansatte i selskabet.

4 Investeringsejendomme

Anskaffelsessum, primo	4.493.205	4.493
Anskaffelsessum, ultimo	**4.493.205**	**4.493**
Opskrivninger, primo	4.006.795	3.007
Årets opskrivninger	1.500.000	1.000
Opskrivninger, ultimo	**5.506.795**	**4.007**
Regnskabsmæssig værdi ultimo	**10.000.000**	**8.500**

Investeringsejendommen er beliggende; Clarasvej 8E, 2920 Charlottenlund

Noter

		2020 tkr.
5 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Anskaffelsessum, primo	503.896	504
Anskaffelsessum, ultimo	**503.896**	**504**
Af-/nedskrivninger, primo	-330.018	-280
Årets afskrivninger	-49.679	-50
Af-/nedskrivninger, ultimo	**-379.697**	**-330**
Regnskabsmæssig værdi ultimo	**124.199**	**174**
6 Kapitalinteresser		
Anskaffelsessum, primo	11.794.070	9.544
Tilgang i årets løb	0	2.250
Afgang i årets løb	-460.381	0
Anskaffelsessum, ultimo	**11.333.689**	**11.794**
Af-/nedskrivninger, primo	-2.288.856	-39
Andre værdireguleringer	0	-2.250
Af-/nedskrivninger, ultimo	**-2.288.856**	**-2.289**
Regnskabsmæssig værdi ultimo	**9.044.833**	**9.505**
7 Andre værdipapirer og kapitalandele		
Anskaffelsessum, primo	26.009.042	23.215
Tilgang i årets løb	4.453.918	10.263
Afgang i årets løb	-3.486.474	-7.469
Anskaffelsessum, ultimo	**26.976.486**	**26.009**
Af-/nedskrivninger, primo	-2.304.834	-268
Årets nedskrivninger	0	-2.037
Tilbageførsel af- og nedskrivninger fra tidligere år	1.014.187	0
Af-/nedskrivninger, ultimo	**-1.290.647**	**-2.305**
Regnskabsmæssig værdi ultimo	**25.685.839**	**23.704**

Noter

8 Aktiver indregnet til dagsværdi efter årsregnskabslovens § 37 og § 38

	Indregnet værdi pr. 31. december 2021	Årets urealiserede gevinster indregnet i resultat-opgørelsen	Årets urealiserede tab indregnet i resultat-opgørelsen	Årets ændringer i dagsværdi i § 49-3 reserven
Aktier og investeringsbeviser	25.685.839	2.183.062	750.725	0
Investeringsejendomme, beboelse	10.000.000	1.500.000	0	0

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets engagement med SEB er andre værdipapirer og porteføljekonti pantsat. Tillige har selskabet deponeret ejerpantebrev stor tkr. 3.000 med pant i selskabets ejendom; Clarasvej 8E, 2920 Charlottenlund.

Til sikkerhed for ethvert mellemværende med Grundejerforeningen Clarashave er der tinglyst ejerpantebrev stort tkr. 10 med pant i selskabets ejendom; Clarasvej 8E, 2920 Charlottenlund.

Den bogførte værdi af ejendommen Clarasvej 8E, 2920 Charlottenlund udgør pr. 31. december 2021 tkr. 10.000.

Den bogførte værdi af andre værdipapirer og porteføljekonti hos SEB udgør pr. 31. december 2021 tkr. 25.744