ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021

INDUSTRIPARKEN 39 APS

Falkoner Alle 1

2000 Frederiksberg

CVR-nr. 40 92 88 98

Godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling,
den 12/5 2022

Thomas John Hart Sehested

Penneo dokumentnøgle: PNWIF-CZZU3-V0UAQ-AGYWV-KQEV3-Q85YP

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsesberetning mv.	
Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4-6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7-11
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2021	12
Balance pr. 31. december 2021	13-14
Egenkapitalopgørelse	15
Noter	16-18

Penneo dokumentnøgle: PNWIF-CZZU3-V0UAQ-AGYWV-KQEV3-Q85YP

S.nr. 941081
sp/nga

Selskab

Industriparken 39 Aps
Falkoner Alle 1
2000 Frederiksberg

CVR-nummer 40 92 88 98

2. regnskabsår

Hjemsted: Frederiksberg

Direktion

John Philip Strømberg Theisen

Thomas John Hart Sehested

Revision

inforevision
statsautoriseret revisionsaktieselskab
Buddingevej 312
2860 Søborg
CVR-nr. 19263096

Sten Pedersen, statsautoriseret revisor

Penneo dokumentnøgle: PNWIF-CZZU3-V0UAQ-AGYWV-KQEV3-Q85YP

Væsentligste aktiviteter
Industriparken 39 Aps' formål er at drive handel, finansiering, køb og salg af fast ejendom, udlejning af fast ejendom, udvikling af fast ejendom samt helt eller delvist ejerskab af andre selskaber.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold
Resultatet af selskabets aktiviteter udviste i regnskabsåret et resultat på kr. 13.493.955, hvilket anses som værende tilfredsstillende.

Årets resultat er inklusiv positive værdireguleringer af investeringsejendomme med 17. mio. DKK.
Selskabets investeringsejendom er optaget i regnskabet til en samlet værdi på 97,3 mio DKK.
baseret på en afkastprocent på 6%

Den forventede udvikling
Der forventes et positivt resultat i næste regnskabsår.

Penneo dokumentnøgle: PNWIF-CZZU3-V0UAQ-AGYWV-KQEV3-Q85YP

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2021 for Industriparken 39 Aps.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 12. maj 2022

I direktionen

John Philip Strømberg Theisen Direktør	Thomas John Hart Sehested Direktør

Penneo dokumentnøgle: PNWIF-CZZU3-V0UAQ-AGYWV-KQEV3-Q85YP

Til kapitalejerne i Industriparken 39 Aps

Konklusion
Vi har revideret årsregnskabet for Industriparken 39 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 virksomheden 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.

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.

Penneo dokumentnøgle: PNWIF-CZZU3-V0UAQ-AGYWV-KQEV3-Q85YP

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 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.

* Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændigheder, 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.

Penneo dokumentnøgle: PNWIF-CZZU3-V0UAQ-AGYWV-KQEV3-Q85YP

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 væsentlig 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.

Søborg, den 12. maj 2022

inforevision
statsautoriseret revisionsaktieselskab
(CVR-nr. 19263096)

Sten Pedersen
statsautoriseret revisor
mne23408

Penneo dokumentnøgle: PNWIF-CZZU3-V0UAQ-AGYWV-KQEV3-Q85YP

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med dansk regnskabslovgivning samt almindeligt anerkendt regnskabspraksis.

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægterne indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

Bruttofortjeneste
Selskabet har foretaget et sammendrag af posterne "nettoomsætning" samt "ejendomsomkostninger".

Nettoomsætning
Lejeindtægter periodiseres og indregnes i de perioder, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi af de modtagne eller tilgodehavende vederlag.

Ejendomsomkostninger
Driftsomkostninger omfatter omkostninger der afholdes for at opnå nettoomsætningen. Herunder indgår direkte og indirekte driftsomkostninger for investeringsejendomme.

Eksterne omkostninger
Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger
Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renter samt rentetillæg og rentegodtgørelse under acontoskatteordningen.

Penneo dokumentnøgle: PNWIF-CZZU3-V0UAQ-AGYWV-KQEV3-Q85YP

Skat af årets resultat og selskabsskat
Skat af årets resultat udgør 22% af det regnskabsmæssige resultat korrigeret for ikke indkomstskattepligtige og ikke fradragsberettigede poster.

Skat af årets resultat er sammensat af den forventede skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for årets forskydning i udskudt skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændring i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernselskaber med Nordic Properties ApS som administrationsselskab. Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles mellem koncernselskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster efter selskabsskattelovens regler om fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud.

Sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede selskaber, som ikke er afregnet på balancedagen, klassificeres som sambeskatningsbidrag under enten tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Selskabet er omfattet af acontoskatteordningen. Rentegodtgørelse og rentetillæg er indregnet under finansielle indtægter og omkostninger.

Penneo dokumentnøgle: PNWIF-CZZU3-V0UAQ-AGYWV-KQEV3-Q85YP

BALANCEN

Balancen er opstillet i kontoform.

AKTIVER

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter ejendomme, som besiddes med henblik på at opnå afkast af den investerede kapital samt en eventuel kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, som omfatter købsprisen med tillæg af direkte tilknyttede omkostninger.
Afholdte omkostninger, der tilfører investeringsejendommene nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommenes fremtidige afkast, herunder ombygninger, tillægges ligeledes kostprisen som en forbedring.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til skønnet dagsværdi opgjort med udgangspunkt i ejendommens nettoafkast og en forrentningsprocent baseret på en individuel vurdering af den enkelte type ejendom.

Som følge af at ejendommene er vurderet til skøn af dagsværdien foretages der ikke afskrivninger på disse. Ændringerne i den skønnede dagsværdi føres i resultatopgørelsen under dagsværdiregulering af investeringsejendomme.

Fortjeneste eller tab ved salg eller udrangering er medtaget i resultatopgørelsen under dagsværdiregulering af investeringsejendomme, og udgør forskellen mellem nettosalgsprisen fratrukket den regnskabsmæssige værdi (dagsværdi) på den seneste balancedag før afhændelsen af ejendommen.

Tilgodehavender

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

Penneo dokumentnøgle: PNWIF-CZZU3-V0UAQ-AGYWV-KQEV3-Q85YP

PASSIVER

Egenkapital
Ledelsens forslag til udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Hensættelser til udskudt skat
Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode. Der er hensat til udskudt skat med 22% af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser og under hensyntagen til henholdvis den planlagte anvendelse af aktivet og afvikling af forpligtelsen. Skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud indgår i opgørelsen af den udskudte skat, såfremt det er sandsynligt, at underskuddene kan udnyttes.

Udskudte skatteaktiver måles til nettorealisationsværdi, hvorved de indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med i en overskuelig fremtid, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Udskudte skatteaktiver som ikke forventes udnyttet inden for en kortere årrække, er noteoplyst under eventualaktiver.

Gældsforpligtelser
Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger og andre omkostninger direkte foranlediget af lånefremskaffelsen. I de efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliseret værdi ved anvendelse af den effektive rente, så 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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Penneo dokumentnøgle: PNWIF-CZZU3-V0UAQ-AGYWV-KQEV3-Q85YP

Note		2021	2020
	BRUTTOFORTJENESTE	1.012.472	-656.719
1	Værdiregulering af investeringsejendomme	17.064.488	27.353.438
	RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT	18.076.960	26.696.719
2	Øvrige finansielle omkostninger	-777.017	-52.595
	RESULTAT FØR SKAT	17.299.943	26.644.124
3	Skat af årets resultat	-3.805.988	-5.861.707
	ÅRETS RESULTAT	13.493.955	20.782.417

RESULTATDISPONERING

Årets resultat foreslås disponeret således:

Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført resultat	13.493.955	20.782.417
ÅRETS RESULTAT	13.493.955	20.782.417

Penneo dokumentnøgle: PNWIF-CZZU3-V0UAQ-AGYWV-KQEV3-Q85YP

AKTIVER

Note		31/12 2021	31/12 2020
4, 7	Investeringsejendomme	97.300.000	55.000.000
	MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER	97.300.000	55.000.000
	ANLÆGSAKTIVER	97.300.000	55.000.000
	Andre tilgodehavender	748.333	1.647.696
	TILGODEHAVENDER	748.333	1.647.696
7	LIKVIDE BEHOLDNINGER	1.608.387	18.090.764
	OMSÆTNINGSAKTIVER	2.356.720	19.738.460
	AKTIVER I ALT	99.656.720	74.738.460

Penneo dokumentnøgle: PNWIF-CZZU3-V0UAQ-AGYWV-KQEV3-Q85YP

Note		31/12 2021	31/12 2020
	Virksomhedskapital	40.000	40.000
	Overført resultat	34.276.372	20.782.417
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0
	EGENKAPITAL	34.316.372	20.822.417
3	Hensættelse til udskudt skat	9.823.744	6.017.756
	HENSATTE FORPLIGTELSER	9.823.744	6.017.756
	Gæld til realkreditinstitutter	27.134.629	28.309.122
5	LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER	27.134.629	28.309.122
5	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.468.515	1.804.808
	Gæld til kreditinstitutter	163.779	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	979.142	1.646.957
	Gæld til tilknyttede virksomheder	22.018.951	16.075.000
3	Skyldig sambeskatningsbidrag	0	-156.049
	Anden gæld	3.751.588	218.449
	KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER	28.381.975	19.589.165
	GÆLDSFORPLIGTELSER	55.516.604	47.898.287
	PASSIVER I ALT	99.656.720	74.738.460
6	Eventualforpligtelser		
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Penneo dokumentnøgle: PNWIF-CZZU3-V0UAQ-AGYWV-KQEV3-Q85YP

	Virksom-hedskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	I ALT
Egenkapital pr. 1/1 2020	40.000	0	0	40.000
Udloddet udbytte	0	0	0	0
Overført via resultatdisponeringen	0	20.782.417	0	20.782.417
Egenkapital pr. 1/1 2021	40.000	20.782.417	0	20.822.417
Udloddet udbytte	0	0	0	0
Overført via resultatdisponeringen	0	13.493.955	0	13.493.955
Egenkapital pr. 31/12 2021	40.000	34.276.372	0	34.316.372

Penneo dokumentnøgle: PNWIF-CZZU3-V0UAQ-AGYWV-KQEV3-Q85YP

1	Værdiregulering af investerings-ejendomme	2021	2020
	Investeringsejendomme reguleret til dagsværdi	17.064.488	27.353.438
	I ALT	17.064.488	27.353.438

2	Øvrige finansielle omkostninger	2021	2020
	Finansielle omkostninger i øvrigt	777.017	52.595
	I ALT	777.017	52.595

3 Selskabsskat og udskudt skat

	Selskabsskat	Udskudt skat	Ifølge resultatopgørelse	2020
Skyldig pr. 1/1 2021	-156.049	6.017.756	0	5.861.707
Betalt vedr. tidligere år	156.049	0	0	0
Skat af årets resultat	0	3.805.988	3.805.988	0
SKYLDIG PR. 31/12 2021	0	9.823.744		
SKAT AF ÅRETS RESULTAT			3.805.988	5.861.707

Penneo dokumentnøgle: PNWIF-CZZU3-V0UAQ-AGYWV-KQEV3-Q85YP

4 Investeringsejendomme

	Investerings-ejendom	I ALT	31/12 2020
Kostpris pr. 1/1 2021	27.646.562	27.646.562	0
Tilgang i året	25.235.512	25.235.512	27.646.562
KOSTPRIS PR. 31/12 2021	52.882.074	52.882.074	27.646.562
Værdireguleringer pr. 1/1 2021	27.353.438	27.353.438	0
Årets værdiregulering til dagsværdi	17.064.488	17.064.488	27.353.438
VÆRDIREGULERINGER PR. 31/12 2021	44.417.926	44.417.926	27.353.438
REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI PR. 31/12 2021	97.300.000	97.300.000	55.000.000

Investeringsejendomme er målt til dagsværdi med udgangspunkt i normalindtjeningsmetoden (metode 3 i dagsværdihierarkiet), som er baseret på det kommende års budgetterede drift.

Nettolejeindtægter er medtaget til markedsniveau. Ved beregningen af dagsværdien er der foretaget en reduktion svarende til den akkumulerede værdi af mistede lejeindtægter frem til det tidspunktet, hvor forventet markedsleje opnås.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet nettoleje og en afkastprocent på 6%. Afkastprocenten er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Selskabets ejendom består af lagerejendom med tilhørende kontorer.
Ejendommen er beliggende i Ballerup, og består af 3 erhvervslejemål 465 - 5.400 m2.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommen
Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendommen vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendommen i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen med følgende beløb:

Afkastprocent	5,50%	6,00%	6,50%
Dagsværdi	107.600.000	97.300.000	88.700.000
Ændring i dagsværdi	10.300.000	0	-8.600.000

Penneo dokumentnøgle: PNWIF-CZZU3-V0UAQ-AGYWV-KQEV3-Q85YP

5 Langfristede gældsforpligtelser

	31/12 2021	31/12 2020
Gældsforpligtelser i alt:		
Gæld til realkreditinstitutter	28.603.144	30.113.930
I ALT	28.603.144	30.113.930
Gæld, der forfalder inden for et år:		
Gæld til realkreditinstitutter	1.468.515	1.804.808
I ALT	1.468.515	1.804.808
Gæld, der forfalder efter 5 år:		
Gæld til realkreditinstitutter	21.865.610	19.285.082
I ALT	21.865.610	19.285.082

6 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i sambeskatningen med øvrige koncernselskaber og hæfter solidarisk med de øvrige koncernselskaber for forfaldne og ikke afregnede selskabsskatter samt kildeskat af renter, royalties og udbytte.

Selskabet har stillet garanti overfor tredjemand med i alt t.kr. 18.000.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Realkreditpantebreve, nom.t.kr 30.840, i selskabets grunde og bygninger med en bogført-værdi på t.kr. 97.300 er deponeret som sikkerhed for engagement med realkreditinstitut og kredit-institut.

Penneo dokumentnøgle: PNWIF-CZZU3-V0UAQ-AGYWV-KQEV3-Q85YP

PENNEO

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

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

Thomas John Hart Sehested
Direktør
Serienummer: PID:9208-2002-2-193764898687
IP: 66.154.xxx.xxx
2022-05-12 21:59:07 UTC
NEM ID

John Philip Strømberg Theisen
Direktør
Serienummer: PID:9208-2002-2-368130279344
IP: 85.81.xxx.xxx
2022-05-13 01:44:02 UTC
NEM ID

Sten Pedersen
Statsautoriseret revisor
Serienummer: PID:9208-2002-2-798031640997
IP: 93.165.xxx.xxx
2022-05-13 03:12:45 UTC
NEM ID

Thomas John Hart Sehested
Dirigent
Serienummer: PID:9208-2002-2-193764898687
IP: 66.154.xxx.xxx
2022-05-13 08:25:09 UTC
NEM ID

Penneo dokumentnøgle: PNWIF-CZZU3-V0UAQ-AGYWV-KQEV3-Q85YP

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**