



## Astrid Obels Have A/S

Kong Christians Alle 37  
9000 Aalborg  
CVR-nr. 32345301

## Årsrapport 2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
30.06.2022

---

**Keld Gregersen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2021	7
Balance pr. 31.12.2021	8
Egenkapitalopgørelse for 2021	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Astrid Obels Have A/S  
Kong Christians Alle 37  
9000 Aalborg

CVR-nr.: 32345301  
Hjemsted: Aalborg  
Regnskabsår: 01.01.2021 - 31.12.2021

## Bestyrelse

Vibeke Serup Gregersen, formand  
Lasse Thorsen  
Keld Gregersen

## Direktion

Keld Gregersen

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Østre Havnepromenade 26, 4. sal  
9000 Aalborg

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 for Astrid Obels Have A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 24.06.2022

## Direktion

**Keld Gregersen**

## Bestyrelse

**Vibeke Serup Gregersen**  
formand

**Lasse Thorsen**

**Keld Gregersen**

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i Astrid Obels Have A/S

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Astrid Obels Have A/S for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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 bevis 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### **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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Aalborg, den 24.06.2022

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

### **Peter Nørrevang**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne11706

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i udlejning af ejendom.

## Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Ejendommenes værdi er i lighed med tidligere fastlagt på basis af en beregnet dagsværdi. I lighed med tidligere år har ledelsen foretaget en værdiansættelse af ejendommene med vægt på beliggenhed, lejeforhold, alternative anvendelsesmuligheder samt en vurdering af markedssituationen på ejendomsmarkedet.

I den udstrækning markedsrenterne ændrer sig og en investors afkastkrav derved ændres, eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig. Værdiansættelsen er derfor behæftet med usikkerhed.

# Resultatopgørelse for 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>3.101.257</b>	<b>2.910.392</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		10.625.000	9.300.000
Personaleomkostninger	2	0	(141.913)
<b>Driftsresultat</b>		<b>13.726.257</b>	<b>12.068.479</b>
Andre finansielle indtægter	3	212.222	336.147
Andre finansielle omkostninger	4	(1.736.124)	(2.132.735)
<b>Resultat før skat</b>		<b>12.202.355</b>	<b>10.271.891</b>
Skat af årets resultat		(2.684.567)	(2.259.816)
<b>Årets resultat</b>		<b>9.517.788</b>	<b>8.012.075</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		9.517.788	8.012.075
<b>Resultatdisponering</b>		<b>9.517.788</b>	<b>8.012.075</b>

# Balance pr. 31.12.2021

## Aktiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Investeringsjendomme		136.600.000	122.300.000
Forudbetalinger for materielle aktiver		2.411.150	0
<b>Materielle aktiver</b>	5	<b>139.011.150</b>	<b>122.300.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>139.011.150</b>	<b>122.300.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		34.080	10.541
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		5.166.392	6.342.713
Andre tilgodehavender		0	16.684
<b>Tilgodehavender</b>		<b>5.200.472</b>	<b>6.369.938</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>0</b>	<b>268.520</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>5.200.472</b>	<b>6.638.458</b>
<b>Aktiver</b>		<b>144.211.622</b>	<b>128.938.458</b>

**Passiver**

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Virksomhedskapital		510.000	500.000
Overkurs ved emission		0	0
Overført overskud eller underskud		40.957.660	31.000.424
<b>Egenkapital</b>		<b>41.467.660</b>	<b>31.500.424</b>
Udskudt skat		8.454.244	6.017.370
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>8.454.244</b>	<b>6.017.370</b>
Gæld til realkreditinstitutter		52.662.455	53.693.870
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>52.662.455</b>	<b>53.693.870</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	6	1.023.858	1.025.705
Bankgæld		316.288	0
Deposita		2.209.943	2.145.091
Leverandører af varer og tjenesteydelser		85.328	71.429
Gæld til tilknyttede virksomheder		37.627.939	33.899.512
Skyldige sambeskatningsbidrag		352.800	213.492
Anden gæld		11.107	370.579
Periodeafgrænsningsposter		0	986
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>41.627.263</b>	<b>37.726.794</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>94.289.718</b>	<b>91.420.664</b>
<b>Passiver</b>		<b>144.211.622</b>	<b>128.938.458</b>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

# Egenkapitalopgørelse for 2021

	Virksomheds- kapital kr.	Overkurs ved emission kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	0	31.000.424	31.500.424
Effekt af virksomhedskøb o.l.	10.000	439.448	0	449.448
Overført til reserver	0	(439.448)	439.448	0
Årets resultat	0	0	9.517.788	9.517.788
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>510.000</b>	<b>0</b>	<b>40.957.660</b>	<b>41.467.660</b>

# Noter

## 1 Usikkerhed ved indregning og måling

Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af de afkastkrav, som er anvendt ved opgørelsen af dagsværdien af selskabets investeringsejendomme. En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit +0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med -18.406 t.kr. jf. omtale heraf i note 5.

## 2 Personaleomkostninger

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Gager og lønninger	0	128.433
Pensioner	0	11.400
Andre omkostninger til social sikring	0	2.080
	<b>0</b>	<b>141.913</b>
<hr/>		
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	0	1

## 3 Andre finansielle indtægter

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	212.222	336.147
	<b>212.222</b>	<b>336.147</b>

## 4 Andre finansielle omkostninger

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	1.422.266	1.736.137
Renteomkostninger i øvrigt	313.858	396.598
	<b>1.736.124</b>	<b>2.132.735</b>

## 5 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.	Forud- betalinger for materielle aktiver kr.
Kostpris primo	94.885.926	0
Tilgang ved virksomhedskøb o.l.	1.500.000	0
Tilgange	2.175.000	2.411.150
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>98.560.926</b>	<b>2.411.150</b>
Dagsværdireguleringer primo	27.414.074	0
Årets dagsværdireguleringer	10.625.000	0
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>38.039.074</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>136.600.000</b>	<b>2.411.150</b>

Investeringsejendomme er jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af afkastbaseret model. Selskabets investeringsejendomme består af lejemål til private og er beliggende i Aalborg. Følgende afkastkrav er anvendt til værdiansættelsen af ejendommen:

- Privatudlejning, 3,21 procent (3,46 procent i 2020)

En afvigelse på afkastkravet med et gennemsnit på +/- 0,5 %-point vil medføre en ændring i dagsværdien på hhv. -18.406 t. kr. og +25.196 t.kr., og en ændring i egenkapitalen på hhv. -14.357 t.kr. og +19.653 t.kr.

Normaliseret nettogleje anvendt i beregningen er af ledelsen fastsat til 4.386 t.kr. baseret på ejendommens driftsudgifter og faktiske udlejning.

Selskabets ejendom har i al væsentlighed været udlejet i regnskabsåret, og som det følger af markedstandarden for lignende ejendomme budgetteres der ikke med tomgang i forudsætningerne for normaliseret drift grundet ejendommens beliggenhed. Der er i forbindelse med værdiansættelsen af investeringsejendomme ikke anvendt ekstern vurderingsmand.

## 6 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2021 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2020 kr.	Forfald efter 12 måneder 2021 kr.	Restgæld efter 5 år 2021 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	1.023.858	1.025.705	52.662.455	44.372.055
	<b>1.023.858</b>	<b>1.025.705</b>	<b>52.662.455</b>	<b>44.372.055</b>

## **7 Eventualforpligtelser**

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med KVG Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

## **8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Prioritetsgæld er sikret ved realkreditpantebreve nom. 62.953 t.kr. og ejerpantebreve nom. 270 t.kr. i fast ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 136.600 t.kr. pr. 31.12.2021.

Til sikkerhed for opfyldelse af medlemmernes forpligtelser overfor E/F Obels Have er tinglyst deklaration pantstiftende på 45 kr. i lejlighederne beliggende i Astrid Obels Have.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Usikkerhed forbundet med indregning og måling

Ejendommens værdi er i lighed med tidligere fastlagt på basis af en beregnet dagsværdi. I lighed med tidligere år har ledelsen foretaget en værdiansættelse af ejendomme med vægt på beliggenhed, lejeforhold, alternative anvendelsesmuligheder samt en vurdering af markedssituationen på ejendomsmarkedet.

I den udstrækning markedsrenterne ændrer sig og en investors afkastkrav derved ændres, eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig. Værdiansættelsen er derfor behæftet med usikkerhed.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af årets optjente huslejeindtægter.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

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

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder mv.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder.

## Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Selskabet er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## Balancen

### Materielle aktiver

Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver måles til kostpris.

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.

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville 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. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

### Udskudt skat

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 realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

**Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

**Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag**

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.