

---

# ***Ejendomsaktieselskabet Toftemosen***

Frederiksberggade 16, 1459 København K

## **Årsrapport for 2021**

---

CVR-nr. 58 52 88 11

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 28/6 2022

Frantz Palludan  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 5

Ledelsesberetning 6

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 7

Balance 31. december 8

Egenkapitalopgørelse 10

Noter til årsregnskabet 11

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Ejendomsaktieselskabet Toftemoen.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 28. juni 2022

## Direktion

Ejvind Pedersen

## Bestyrelse

Ejvind Pedersen

Frantz Palludan

Bente Lund Poulsen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Ejendomsaktieselskabet Toftemosen

## Konklusion

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.

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsaktieselskabet Toftemosen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

## 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 regnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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.

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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.

## Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften;

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskabet 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 regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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 regnskabet, 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 regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 28. juni 2022

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Per Larsen

statsautoriseret revisor

mne27778

# Selskabsoplysninger

|                      |  |
|----------------------|--|
| <b>Selskabet</b>     | Ejendomsaktieselskabet Toftemoen<br>Frederiksberggade 16<br>1459 København K<br><br>CVR-nr.: 58 52 88 11<br>Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december<br>Stiftet: 1. august 1977<br>Regnskabsår: 45. regnskabsår<br>Hjemstedskommune: København |
| <b>Bestyrelse</b>    | Ejvind Pedersen<br>Frantz Palludan<br>Bente Lund Poulsen   |
| <b>Direktion</b>     | Ejvind Pedersen  |
| <b>Revision</b>      | PricewaterhouseCoopers<br>Statsautoriseret Revisionspartnerselskab<br>Eventyrvej 16<br>4100 Ringsted   |
| <b>Pengeinstitut</b> | Nordea<br>Vænget 13<br>4400 Kalundborg   |

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at eje og administrere fast ejendom.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på DKK 11.805.217, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på DKK 80.686.065.

## Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme er indregnet på grundlag af et gennemsnitligt afkast på 6,7%. Ændring i afkastkravet har væsentlig indvirkning på værdiansættelsen af investeringsejendommene. Der henvises til note 8 for en vurdering af følsomheden ved opgørelsen af dagsværdien.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

|   | Note | 2021<br>DKK       | 2020<br>DKK      |
|---|------|-------------------|------------------|
| <b>Bruttotab før værdireguleringer</b>                            |      | <b>-2.581.624</b> | <b>-208.277</b>  |
| Værdireguleringer af investeringsaktiver                          |      | 0                 | 0                |
| <b>Bruttotab efter værdireguleringer</b>                          |      | <b>-2.581.624</b> | <b>-208.277</b>  |
| Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver | 1    | -32.000           | -32.000          |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>                            |      | <b>-2.613.624</b> | <b>-240.277</b>  |
| Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder                   | 2    | 1.741.563         | 453.542          |
| Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder             | 3    | 11.262.093        | 6.306.601        |
| Finansielle indtægter   | 4    | 1.020.709         | 705.940          |
| Finansielle omkostninger  | 5    | -1.175.173        | -375.428         |
| <b>Resultat før skat</b>  |      | <b>10.235.568</b> | <b>6.850.378</b> |
| Skat af årets resultat  | 6    | 1.569.649         | -69.621          |
| <b>Årets resultat</b>   |      | <b>11.805.217</b> | <b>6.780.757</b> |

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

|  |                   |                  |
|--|-------------------|------------------|
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode | 13.003.656        | 2.184.143        |
| Overført resultat  | -1.198.439        | 4.596.614        |
|  | <b>11.805.217</b> | <b>6.780.757</b> |

# Balance 31. december

## Aktiver

|  | Note | 2021<br>DKK       | 2020<br>DKK       |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Investeringsejendomme                                    | 8    | 6.100.000         | 11.275.881        |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar                  | 7    | 32.000            | 64.000            |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>                          |      | <b>6.132.000</b>  | <b>11.339.881</b> |
| Kapitalandele i dattervirksomheder                       | 9    | 14.937.412        | 13.195.849        |
| Kapitalandele i associerede virksomheder                 | 10   | 33.827.139        | 22.314.553        |
| Tilgodehavender i associerede virksomheder               | 11   | 8.719.836         | 5.808.895         |
| Andre værdipapirer og kapitalandele                      | 11   | 15.000            | 15.000            |
| Andre tilgodehavender                                    | 11   | 4.316.000         | 4.430.000         |
| <b>Finansielle anlægsaktiver</b>                         |      | <b>61.815.387</b> | <b>45.764.297</b> |
| <b>Anlægsaktiver</b>                                     |      | <b>67.947.387</b> | <b>57.104.178</b> |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser              |      | 15.699            | 0                 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder             |      | 2.617.153         | 2.561.130         |
| Tilgodehavender hos associerede virksomheder             |      | 0                 | 10.702.299        |
| Andre tilgodehavender                                    |      | 13.691.386        | 924.934           |
| Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder |      | 1.957.481         | 0                 |
| Periodeafgrænsningsposter                                |      | 0                 | 4.522             |
| <b>Tilgodehavender</b>                                   |      | <b>18.281.719</b> | <b>14.192.885</b> |
| <b>Likvide beholdninger</b>                              |      | <b>1.415.683</b>  | <b>4.169.053</b>  |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                                 |      | <b>19.697.402</b> | <b>18.361.938</b> |
| <b>Aktiver</b>   |      | <b>87.644.789</b> | <b>75.466.116</b> |

# Balance 31. december

## Passiver

|  | Note | 2021<br>DKK       | 2020<br>DKK       |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Selskabskapital  |      | 500.000           | 500.000           |
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode |      | 39.108.524        | 25.854.375        |
| Overført resultat  |      | 41.077.541        | 42.275.981        |
| <b>Egenkapital</b>   |      | <b>80.686.065</b> | <b>68.630.356</b> |
| Hensættelse til udskudt skat                               | 12   | 0                 | 1.301.152         |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>                              |      | <b>0</b>          | <b>1.301.152</b>  |
| Gæld til realkreditinstitutter                             |      | 4.562.386         | 4.852.152         |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>                     | 13   | <b>4.562.386</b>  | <b>4.852.152</b>  |
| Gæld til realkreditinstitutter                             | 13   | 289.765           | 283.535           |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser                   |      | 1.771             | 5.308             |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse                      |      | 131.776           | 124.660           |
| Selskabsskat   |      | 1.688.984         | 0                 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat       |      | 0                 | 26.986            |
| Anden gæld   |      | 284.042           | 241.967           |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>                     |      | <b>2.396.338</b>  | <b>682.456</b>    |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                                  |      | <b>6.958.724</b>  | <b>5.534.608</b>  |
| <b>Passiver</b>  |      | <b>87.644.789</b> | <b>75.466.116</b> |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser          | 14   |                   |                   |
| Anvendt regnskabspraksis                                   | 15   |                   |                   |

## Egenkapitalopgørelse

|  | Selskabskapital | Reserve for net-<br>toopskrivning<br>efter den indre<br>værdis metode | Overført<br>resultat | I alt             |
|--|-----------------|---|----------------------|-------------------|
|  | DKK             | DKK   | DKK                  | DKK               |
| Egenkapital 1. januar                    | 500.000         | 25.854.375  | 42.275.980           | 68.630.355        |
| Valutakursregulering udenlandske enheder | 0               | 250.493   | 0                    | 250.493           |
| Årets resultat                           | 0               | 13.003.656  | -1.198.439           | 11.805.217        |
| <b>Egenkapital 31. december</b>          | <b>500.000</b>  | <b>39.108.524</b>   | <b>41.077.541</b>    | <b>80.686.065</b> |

## Noter til årsregnskabet

|  | 2021<br>DKK       | 2020<br>DKK      |
|--|-------------------|------------------|
| <b>1 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver</b> |                   |                  |
| Afskrivninger af materielle anlægsaktiver                                  | 32.000            | 32.000           |
|  | <b>32.000</b>     | <b>32.000</b>    |
| <b>2 Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder</b>                   |                   |                  |
| Andel af overskud i dattervirksomheder                                     | 1.741.563         | 453.542          |
|  | <b>1.741.563</b>  | <b>453.542</b>   |
| <b>3 Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder</b>             |                   |                  |
| Andel af overskud i associerede virksomheder                               | 11.262.093        | 6.306.601        |
|  | <b>11.262.093</b> | <b>6.306.601</b> |
| <b>4 Finansielle indtægter</b>   |                   |                  |
| Indtægter fra værdipapirer, der er anlægsaktiver                           | 449.941           | 362.873          |
| Renteindtægter tilknyttede virksomheder                                    | 101.934           | 93.860           |
| Renteindtægter associerede virksomheder                                    | 468.834           | 249.207          |
|  | <b>1.020.709</b>  | <b>705.940</b>   |
| <b>5 Finansielle omkostninger</b>  |                   |                  |
| Andre finansielle omkostninger   | 1.175.173         | 375.428          |
|  | <b>1.175.173</b>  | <b>375.428</b>   |

## Noter til årsregnskabet

|   | <u>2021</u><br>DKK       | <u>2020</u><br>DKK  |
|---|--------------------------|---|
| <b>6 Skat af årets resultat</b>                         |                          |   |
| Årets aktuelle skat                                     | -268.497                 | 0   |
| Årets udskudte skat                                     | -1.301.152               | 84.479  |
| Regulering af skat vedrørende tidligere år              | 0                        | -14.858   |
|   | <u><b>-1.569.649</b></u> | <u><b>69.621</b></u>  |
| <br>  |                          |   |
| <b>7 Materielle anlægsaktiver</b>                       |                          | Andre anlæg,<br>driftsmateriel og<br>inventar<br><u>DKK</u> |
| Kostpris 1. januar                                      |                          | 176.272   |
| Afgang i årets løb                                      |                          | <u>-16.272</u>  |
| Kostpris 31. december                                   |                          | <u>160.000</u>  |
| <br>  |                          |   |
| Opskrivninger 1. januar                                 |                          | <u>0</u>  |
| Opskrivninger 31. december                              |                          | <u>0</u>  |
| <br>  |                          |   |
| Ned- og afskrivninger 1. januar                         |                          | 112.272   |
| Årets afskrivninger                                     |                          | 32.000  |
| Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver |                          | <u>-16.272</u>  |
| Ned- og afskrivninger 31. december                      |                          | <u>128.000</u>  |
| <br>  |                          |   |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>               |                          | <u><b>32.000</b></u>  |
| <br>  |                          |   |
| Afskrives over  |                          | <u>5 år</u>   |

# Noter til årsregnskabet

## 8 Aktiver der måles til dagsværdi

|   | Investerings-<br>ejendomme<br>DKK |
|---|-----------------------------------|
| Kostpris 1. januar                                  | 17.626.621                        |
| Afgang i årets løb                                  | -2.839.591                        |
| Kostpris 31. december                               | <u>14.787.030</u>                 |
| Værdireguleringer 1. januar                         | -6.350.740                        |
| Årets værdireguleringer                             | -2.400.000                        |
| Tilbageførte værdireguleringer på afhændede aktiver | 63.710                            |
| Værdireguleringer 31. december                      | <u>-8.687.030</u>                 |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>           | <b><u>6.100.000</u></b>           |

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på en afkastbaseret model og ledelsen anvender regnskabsmæssige skøn i forbindelse med fastlæggelse af dagsværdien. Anvendelsen af regnskabsmæssige skøn medfører, at der er en vis usikkerhed i opgørelsen af dagsværdien. Dagsværdien er opgjort på baggrund af forudsætninger, som ledelsen vurderer er sandsynlige og realistiske. Ledelsen reviderer løbende forudsætningerne og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien. De væsentligste forudsætninger, som er anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien, er oplyst nedenfor:

|   | 2021<br>DKK | 2020<br>DKK |
|---|-------------|-------------|
| Dagsværdien af investeringsejendommene udgør i alt og sammensættes således; |             |             |
| Værdiregulering, resultatopgørelse  | 6.100.000   | 11.275.881  |
| Tofteager 16  | -2.489.757  | -243.459    |
| Møllevej 6  |             | 1.750.000   |
| Lynggårdsbakken 23  | 1.100.000   | 1.100.000   |
| Bøgevej   | 500.000     | 500.000     |
| Møllestræde   | 650.000     | 1.000.000   |
| Ole Lunds Gaard   | 3.850.000   | 5.900.000   |

# Noter til årsregnskabet

## 8 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2021 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 6,2% - 7,2%. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 6,7%.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investerings-ejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

| Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav | <u>-0,5 %</u><br>DKK | <u>Basis</u><br>DKK | <u>0,5 %</u><br>DKK |
|---------------------------------------|----------------------|---------------------|---------------------|
| Afkastprocent                         | <u>6,2</u>           | <u>6,7</u>          | <u>7,2</u>          |
| Dagsværdi                             | <u>6.600.000</u>     | <u>6.100.000</u>    | <u>5.700.000</u>    |
| Ændring i dagsværdi                   | <u>500.000</u>       | <u>0</u>            | <u>-400.000</u>     |

## Noter til årsregnskabet

|   | 2021<br>DKK       | 2020<br>DKK       |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>9 Kapitalandele i dattervirksomheder</b>           |                   |                   |
| Kostpris 1. januar                                    | 9.182.326         | 9.182.326         |
| Kostpris 31. december                                 | 9.182.326         | 9.182.326         |
| Værdireguleringer 1. januar                           | 4.013.523         | 3.533.410         |
| Årets resultat  | 1.741.563         | 453.542           |
| Årets regulering af sikringsinstrumenter til dagværdi | 0                 | 26.571            |
| Værdireguleringer 31. december                        | 5.755.086         | 4.013.523         |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>             | <b>14.937.412</b> | <b>13.195.849</b> |

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

| Navn   | Hjemsted   | Selskabskapital | Stemme- og<br>ejerandel | Egenkapital | Årets resultat |
|--|------------|-----------------|-------------------------|-------------|----------------|
| Ejendomsselskabet<br>Møllegården Kalundborg<br>A/S | Kalundborg | 2.300.000       | 100%                    | 13.184.345  | 1.731.341      |
| Ejendomsselskabet<br>Lindegade ApS                 | Kalundborg | 2.100.000       | 100%                    | 1.753.067   | 10.222         |

## Noter til årsregnskabet

|  | 2021<br>DKK       | 2020<br>DKK       |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>10 Kapitalandele i associerede virksomheder</b> |                   |                   |
| Kostpris 1. januar                                 | 473.701           | 473.701           |
| Kostpris 31. december                              | 473.701           | 473.701           |
| Værdireguleringer 1. januar                        | 21.840.852        | 20.260.010        |
| Årets resultat                                     | 11.262.093        | 6.306.601         |
| Modtagne udbytter                                  | 0                 | -4.576.000        |
| Øvrige egenkapitalbevægelser, netto                | 250.493           | -149.759          |
| Værdireguleringer 31. december                     | 33.353.438        | 21.840.852        |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>          | <b>33.827.139</b> | <b>22.314.553</b> |

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

| Navn           | Hjemsted   | Selskabskapital | Stemme- og<br>ejeraandel |
|----------------|------------|-----------------|--------------------------|
| Scanmetals A/S | Slagelse   | 1.300.000       | 23%                      |
| ScanEstate ApS | Kalundborg | 40.000          | 25%                      |

### 11 Øvrige finansielle anlægsaktiver

|   | Tilgodehaven-<br>der i associe-<br>de virksomhe-<br>der<br>DKK | Andre værdipa-<br>pirer og kapital-<br>andele<br>DKK | Andre tilgodeha-<br>vender<br>DKK |
|---|--|--|-----------------------------------|
| Kostpris 1. januar                        | 5.808.895  | 15.000   | 4.430.000                         |
| Tilgang i årets løb                       | 2.910.941  | 0  | 0                                 |
| Afgang i årets løb                        | 0  | 0  | -114.000                          |
| Kostpris 31. december                     | 8.719.836  | 15.000   | 4.316.000                         |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b> | <b>8.719.836</b>   | <b>15.000</b>  | <b>4.316.000</b>                  |

## Noter til årsregnskabet

|   | 2021       | 2020             |
|---|------------|------------------|
|   | DKK        | DKK              |
| <b>12 Hensættelse til udskudt skat</b>  |            |                  |
| Materielle anlægsaktiver                | 1.736.996  | 1.673.000        |
| Låneomkostninger                        | -6.000     | -6.000           |
| Nedskrivning udlån                      | -220.000   | -33.000          |
| Skattemæssigt underskud til fremførelse | -1.598.996 | -332.848         |
| Overført til udskudt skatteaktiv        | 88.000     | 0                |
|   | <b>0</b>   | <b>1.301.152</b> |

Udskudt skat er afsat med 22% svarende til den aktuelle skattesats.

### Udskudt skatteaktiv

|                                 |          |          |
|---------------------------------|----------|----------|
| Opgjort skatteaktiv             | 88.000   | 0        |
| Nedskrivning til vurderet værdi | -88.000  | 0        |
| <b>Regnskabsmæssig værdi</b>    | <b>0</b> | <b>0</b> |

## 13 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

|                                       | 2021             | 2020             |
|---------------------------------------|------------------|------------------|
|                                       | DKK              | DKK              |
| <b>Gæld til realkreditinstitutter</b> |                  |                  |
| Efter 5 år                            | 3.337.749        | 3.654.083        |
| Mellem 1 og 5 år                      | 1.224.637        | 1.198.069        |
| Langfristet del                       | 4.562.386        | 4.852.152        |
| Inden for 1 år                        | 289.765          | 283.535          |
|                                       | <b>4.852.151</b> | <b>5.135.687</b> |

## Noter til årsregnskabet

|   | <u>2021</u><br>DKK | <u>2020</u><br>DKK |
|---|--------------------|--------------------|
| <b>14 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>   |                    |                    |
| <b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>  |                    |                    |
| Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:  |                    |                    |
| Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på   | 5.600.000          | 8.000.000          |
| <b>Eventualforpligtelser</b>  |                    |                    |
| Selskabet indgår i sambeskatning. Selskabet hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Årets skat af den sambeskattede indkomst udgør DKK 1.688.984. |                    |                    |

# Noter til årsregnskabet

## 15 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsaktieselskabet Toftemosen for 2021 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2021 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter 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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttoresultat

Bruttoresultat indeholder indirekte produktionsomkostninger og omkostninger til lokaler, salg og distribution samt kontorhold mv.

### Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af bruttoresultat.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

# Noter til årsregnskabet

## 15 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posterne ”Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder” og ”Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder”.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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 100% ejede danske dattervirksomheder. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balancen

### Investeringsjendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

#### *Investeringsjendomme*

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

#### *Afkastbaseret model*

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 31. december 2021 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tom-

# Noter til årsregnskabet

## 15 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

gang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

### **Øvrige materielle anlægsaktiver**

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar            5 år

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

### **Nedskrivning af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### **Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder**

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posterne "Kapitalandele i dattervirksomheder" og "Kapitalandele i associerede virksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet med tillæg af resterende værdi af eventuelle merværdier og goodwill opgjort på tidspunktet for anskaffelsen af virk-

# Noter til årsregnskabet

## 15 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

somhederne.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne og de associerede virksomheder.

Dattervirksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Hvis moderselskabet har en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under anlægsaktiver, omfatter pantebreve i depot.

### Øvrige finansielle anlægsaktiver

Øvrige finansielle anlægsaktiver omfatter Udlån til associerede virksomheder.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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

Udskudte skatteaktiver 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.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat ved-

## **Noter til årsregnskabet**

### **15 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)**

rører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

#### **Finansielle gældsforpligtelser**

Lån, som realkreditlån, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.