



Rudbæk Invest ApS

**Bjergvej 95
4100 Ringsted**

CVR-nr. 38 22 37 12

Årsrapport for 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 8. juni 2022

Peter Bernt Rudbæk
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
 Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
 Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	12
Balance 31. december	13
Noter	15

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Rudbæk Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringsted, den 8. juni 2022

Direktion

Peter Bernt Rudbæk
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til den daglige ledelse i Rudbæk Invest ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Rudbæk Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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. 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 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

Asnæs, den 8. juni 2022

Revida Revision
Registreret revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 87 94 84 12

Thomas Roland
Registreret revisor
MNE-nr. mne35782

Selskabsoplysninger

Selskabet

Rudbæk Invest ApS
Bjergvej 95
4100 Ringsted

CVR-nr.: 38 22 37 12

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2021

Stiftet: 20. november 2016

Regnskabsår: 5. regnskabsår

Hjemsted: Ringsted

Direktion

Peter Bernt Rudbæk, direktør

Tilknyttede virksomheder

PR Byg & Entreprise ApS

Revisor

Revida Revision
Registreret revisionsanpartsselskab
Asnæs Centret 45
4550 Asnæs

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er investering i ejendomme og dermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning og måling

Som følge af den aktuelle situation på ejendomsmarkedet og de generelle markedsforhold, er der usikkerhed knyttet til fastsættelsen af dagsværdien på selskabets investeringsejendomme, herunder særligt investors afkastkrav.

Dagsværdien for ejendommene er målt ud fra et afkastkrav i forhold til ejendommenes skønnede lejenniveauer. Afkastkravet for ejendommene er fastsat til henholdsvis 5,5% og 6,5% (mod henholdsvis 5,5% og 6,5% i 2020), hvilket vurderes at afspejle de generelle markedsniveauer i områderne. Det anvendte skøn over afkastkravet er baseret på ledelsens erfaringer med ejendomsmarkedet, og ledelsens bedste skøn er foretaget under hensyntagen til ejendommenes beliggenhed, vedligeholdelsesstand og lejenniveau samt andre markedsrelevante forhold ved regnskabsårets udløb.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på kr. 6.910.407, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på kr. 36.605.530.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Rudbæk Invest ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2021 er aflagt i kr.

Selskabet har i henhold til årsregnskabslovens §110, stk. 1 undladt at udarbejde koncernregnskab.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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 tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Omsætningen omfatter lejeindtægter og indregnes som periodiseret leje.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrasket i nettoomsætningen.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og administration m.v.

Ejendomsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrasket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance/tab.

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance/tab.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Virksomheden er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Anvendt regnskabspraksis

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme 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.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder. Alle låneomkostninger amortiseres og indregnes i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

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

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

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af en afkastbaseret beregning af dagsværdien. Det er taget højde for lejeudvikling, driftsomkostninger, vedligeholdelse, tomgang og administration mv. De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2021 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Anvendt regnskabspraksis

Afkastprocenterne er fastsat i intervallet 5,5 - 6,5, hvilket skal ses i forhold til et afkast på statsobligationer med 10 års løbetid korrigeret for risikotillæg.

Dagsværdien, herunder afkastprocent brugt ved værdiansættelsen af investeringsejendomme, er ligeledes sammenholdt med anerkendte valuarfirmaers markedsrapporter for de pågældende landsdele i Danmark.

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.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis.

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra dattervirksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten for Rudbæk Invest ApS, bindes ikke på opskrivningsreserven.

Andre værdipapirer og kapitalandele, anlægsaktiver

Kapitalandele måles til dagsværdi.

Andre finansielle anlægsaktiver

Andre finansielle anlægsaktiver består af deposita, porteføljeaktier samt udlån til selskaber, som indregnes til amortiseret kostpris.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver, kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder samt andre kapitalandele, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

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

Anvendt regnskabspraksis

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvider omfatter likvide bankbeholdninger i danske kroner.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i selskabets årsregnskab omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

Udbytte

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

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter udskudt skat.

Selskabsskat og udskudt skat

Rudbæk Invest ApS hæfter som administrationsselskab for dattervirksomhedernes selskabsskatter over for skattemyndighederne.

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

Anvendt regnskabspraksis

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

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

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld måles 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.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Bruttofortjeneste		3.124.859	2.038.930
Personaleomkostninger	1	-500.000	0
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		2.624.859	2.038.930
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		2.963.643	5.418.701
Resultat før finansielle poster		5.588.502	7.457.631
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		3.556.243	4.520.267
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		0	0
Finansielle indtægter		397.133	2.910
Finansielle omkostninger	2	-1.675.204	-805.690
Resultat før skat		7.866.674	11.175.118
Skat af årets resultat	3	-956.267	-1.468.676
Årets resultat		6.910.407	9.706.442
 Foreslået udbytte		 185.000	 180.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		-43.757	20.267
Overført resultat		6.769.164	9.506.175
		6.910.407	9.706.442

Balance 31. december

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	4	62.304.004	55.368.217
Materielle anlægsaktiver		62.304.004	55.368.217
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	5	3.670.589	4.614.346
Kapitalandele i associerede virksomheder	6	0	0
Tilgodehavender i associerede virksomheder		0	119.437
Andre værdipapirer og kapitalandele		50.000	50.000
Deposita		19.689	33.910
Finansielle anlægsaktiver		3.740.278	4.817.693
Anlægsaktiver i alt		66.044.282	60.185.910
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		20.000	0
Andre tilgodehavender		2.287	3.458
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		1.180.058	1.280.708
Periodeafgrænsningsposter		47.243	20.319
Tilgodehavender		1.249.588	1.304.485
Likvide beholdninger		809.097	610.785
Omsætningsaktiver i alt		2.058.685	1.915.270
Aktiver i alt		68.102.967	62.101.180

Balance 31. december

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		63.358	64.358
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		20.589	64.346
Overført resultat		36.336.583	29.566.420
Foreslået udbytte for regnskabsåret		185.000	180.000
Egenkapital	7	36.605.530	29.875.124
Hensættelse til udskudt skat	8	5.641.556	5.030.271
Hensatte forpligtelser i alt		5.641.556	5.030.271
Gæld til realkreditinstitutter		21.503.539	20.914.535
Langfristede gældsforpligtelser	9	21.503.539	20.914.535
Gæld til realkreditinstitutter	9	590.353	622.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		40.000	27.512
Gæld til tilknyttede virksomheder		266.986	1.735.662
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		2.111.830	1.591.485
Selskabsskat		353.040	555.270
Anden gæld		9.983	786.401
Deposita og forudbetalt leje		980.150	962.920
Kortfristede gældsforpligtelser		4.352.342	6.281.250
Gældsforpligtelser i alt		25.855.881	27.195.785
Passiver i alt		68.102.967	62.101.180

Noter

	2021	2020
	kr.	kr.
1 Personaleomkostninger		
Pensioner	500.000	0
	500.000	0
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	3	0
	2021	2020
	kr.	kr.
2 Finansielle omkostninger		
Nedskrivning af finansielle anlægsaktiver	185.077	0
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	212.032	57.091
Andre finansielle omkostninger	1.270.966	748.599
Rentetillæg selskabsskat	7.129	0
	1.675.204	805.690
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	344.982	276.562
Årets udskudte skat	611.285	1.192.114
	956.267	1.468.676

Noter

4 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2021	32.503.347
Tilgang i årets løb	3.972.145
Kostpris 31. december 2021	36.475.492
Værdireguleringer 1. januar 2021	22.864.869
Årets værdireguleringer	2.963.643
Værdireguleringer 31. december 2021	25.828.512
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	62.304.004

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Den anvendte forudsætninger giver en lejemultipel på ca. 13-15.

Tomgangslejen er fastlagt til 3% af lejeindtægterne.

Driftsomkostningerne udgør 7-15 % af lejeindtægterne.

Vedligeholdelsesomkostninger udgør 6 % af lejeindtægterne.

Administrationsomkostningerne udgør 1 - 5 % af lejeindtægterne.

Noter

4 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Dagsværdien for ejendommene er målt ud fra et afkastkrav i forhold til ejendommenes skønnede lejeniveauer. Afkastkravet for ejendommene er fastsat til henholdsvis 5,5% og 6,5% (mod henholdsvis 5,5% og 6,5% i 2020), hvilket vurderes at afspejle de generelle markedsniveauer i områderne. Det anvendte skøn over afkastkravet er baseret på ledelsens erfaringer med ejendomsmarkedet, og ledelsens bedste skøn er foretaget under hensyntagen til ejendommenes beliggenhed, vedligeholdelsesstand og lejeniveau samt andre markedsmæssige forhold ved regnskabsårets udløb.

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

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,5%	Basis	0,5 %
	kr.	kr.	kr.
Afkastprocent	-0,5	0,0	0,5
Dagsværdi	68.956.482	62.304.004	56.841.219
Ændring i dagsværdi	6.652.478	0	-5.462.785

5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

	2021	2020
	kr.	kr.
Kostpris 1. januar 2021	50.000	50.000
Kostpris 31. december 2021	50.000	50.000
Værdireguleringer 1. januar 2021	4.564.346	3.244.079
Årets resultat	3.556.243	4.520.267
Udbytte modtaget	-4.500.000	-3.200.000
Værdireguleringer 31. december 2021	3.620.589	4.564.346
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	3.670.589	4.614.346

Noter

	2021	2020
	kr.	kr.
6 Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2021	250.000	250.000
Kostpris 31. december 2021	250.000	250.000
Værdireguleringer 1. januar 2021	-250.000	-250.000
Værdireguleringer 31. december 2021	-250.000	-250.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	0	0

7 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode	Overført re- sultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	63.358	64.346	29.567.419	180.000	29.875.123
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-180.000	-180.000
Årets resultat	0	-43.757	6.769.164	185.000	6.910.407
Egenkapital 31. december 2021	63.358	20.589	36.336.583	185.000	36.605.530

Virksomhedskapitalen har udviklet sig således:

	2021	2020	2019	2018	2017
	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
Virksomhedskapital 1. januar 2021	63.358	63.358	63.358	50.000	100.000
Tilgang i året	0	0	0	13.358	0
Afgang i året	0	0	0	0	-50.000
Virksomhedskapital	63.358	63.358	63.358	63.358	50.000

Noter

8 Hensættelse til udskudt skat

Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2021	5.030.271	3.838.157
Hensat i året	<u>611.285</u>	<u>1.192.114</u>
Hensættelse til udskudt skat 31. december 2021	<u>5.641.556</u>	<u>5.030.271</u>

Hensættelse til udskudt skat vedrører:

Materielle anlægsaktiver	<u>5.641.556</u>	<u>5.030.271</u>
	<u>5.641.556</u>	<u>5.030.271</u>

9 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	kr.	kr.
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	19.141.755	18.962.048
Mellem 1 og 5 år	<u>2.361.784</u>	<u>1.952.487</u>
Langfristet del	21.503.539	20.914.535
Inden for et år	<u>590.353</u>	<u>622.000</u>
	<u>22.093.892</u>	<u>21.536.535</u>

10 Eventualforpligtelser

Selskabet er som administrationsselskab sambeskattet med øvrige danske tilknyttede virksomheder, og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat.

Pr. 31. december 2021 udgør koncernens samlede skyldige selskabsskat t.kr. 353.

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 22.094 er der givet pant i en del af selskabets investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør t.kr. 58.330.