

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021

ARTHA RUNGSTED HUSENE A/S

Strandvejen 58,3.

2900 Hellerup

CVR-nr. 40 64 13 35

Godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling,
den 23 / 6 2022

Klaus Thorsten Wollesen Lund
Dirigent

penaeodakunmaentogde!405Q78N086E!KKEB4HHEK54HEQ5W-KBZC5

penaeodakunaeartioqde!405Q78N086E!KKEB4HHEK54HEQ5W-KBZ7S

Selskab

Artha Rungsted Husene A/S
Strandvejen 58,3.
2900 Hellerup

CVR-nr. 40 64 13 35

Hjemsted: Gentofte

Direktion

Kristoffer Emil Eriksen

Bestyrelse

Jan Severin Sølboek

Klaus Thorsten Wollesen Lund

Kim Holm

Revision

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

Sten Pedersen, statsautoriseret revisor

PDF generated by inforevision

Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i investering i og drift af boligudlejningsejendomme.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets aktiviteter udviste i regnskabsåret et resultat på kr. 2.353.631.
som værende tilfredsstillende.

Årets resultat er inklusiv positive værdireguleringer af investeringsejendomme med 3. mio. DKK. Selskabets investeringsejendom er optaget i regnskabet til en samlet værdi på 70 mio DKK.

Der er konstateret fejl og mangler på ejendommen i niveauet 5,3-6,2 mio. kr. eksl. moms, der forventes dækket af forsikringsselskab, der er dog tvist herom. Det er af ledelsens klare opfattelse at de konstaterede fejl og mangler er omfattet af forsikringen, men af forsigtighedsårsager er der afsat 1 mio. kr. til dækning af sagsomkostninger, og eventuelle mindre forhold der ikke opnås medhold i.

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2021 for Artha Rungsted Husene A/S.

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.

Hellerup, den 7. juni 2022

I direktionen

Kristoffer Emil Eriksen
Direktør

I bestyrelsen

Jan Severin Sølbæk
Formand

Klaus Thorsten Wollesen Lund
Bestyrelsesmedlem

Kim Holm
Bestyrelsesmedlem

PDF generated by inforevision.dk - 10.07.2022 10:08:16

Til kapitalejerne i Artha Rungsted Husene A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Artha Rungsted Husene A/S 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 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 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.

PDF er genereret af Inforevision

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejl-information, 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 omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- * Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- * Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- * Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er 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 7. juni 2022

inforevision

statsautoriseret revisionsaktieselskab
(CVR-nr. 19263096)

Sten Pedersen
statsautoriseret revisor
mne23408

PDF generated by inforevision.dk - 19263096

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.

VALUTAOMREGNING

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs. Hvis valuta-positioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender og gæld i fremmed valuta er indregnet til balancedagens kurs.

Realiserede og urealiserede valutakursfortjenester og -tab er indregnet i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

Bruttofortjeneste

Selskabet har foretaget et sammendrag af posterne "lejeindtægter", "driftsomkostninger" samt "eksterne omkostninger".

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme indeholder årets indtægter ved udlejning af ejendomme. Hertil kommer opkrævede bidrag til dækning af fællesomkostninger.

Driftsomkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder alle omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, fællesomkostninger og omkostninger til skatter, afgifter samt andre omkostninger.

Dagsværdiregulering af investeringsejendom

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen, samt fortjeneste eller tab ved salg.

Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salgs og administrationsomkostninger.

PDF er genereret af Inforevision

Andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renter og låneomkostninger til straksfradrag.

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.

Selskabsskat, vedrørende regnskabsåret, som ikke er afregnet på balancedagen, klassificeres som selskabsskat under enten tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

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

PDF generated by Inforevision

BALANCEN

Balancen er opstillet i kontoform.

AKTIVER

Investeringsjendomme

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

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, som omfatter købsprisen med tillæg af direkte tilknyttede omkostninger.

Afholdte omkostninger, der tilfører investeringsjendommene nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommenes fremtidige afkast, herunder ombygninger, tillægges ligeledes kostprisen som en forbedring.

Investeringsjendomme 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 investeringsjendomme.

Fortjeneste eller tab ved salg eller udrangering er medtaget i resultatopgørelsen under dagsværdiregulering af investeringsjendomme, og udgør forskellen mellem nettosalgsprisen fratrasket 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.

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 henholdsvis 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 nettorealisationsevne, 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 kapitaliserede 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Note		2021	2020
	BRUTTOFORTJENESTE	213.753	-66.254
1	Værdiregulering af investeringsejendomme	3.415.935	3.017.839
2	Øvrige finansielle omkostninger	-612.212	-1.166.956
	RESULTAT FØR SKAT	3.017.476	1.784.629
3	Skat af årets resultat	-663.845	-297.877
	ÅRETS RESULTAT	2.353.631	1.486.752

RESULTATDISPONERING

Årets resultat foreslås disponeret således:

Overført resultat	2.353.631	1.486.752
ÅRETS RESULTAT	2.353.631	1.486.752

PDF genereret af Inforevision - 2021-12-31 15:00:00

Note	31/12 2021	31/12 2020
4 Investeringsejendomme	70.000.000	64.500.000
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER	70.000.000	64.500.000
ANLÆGSAKTIVER	70.000.000	64.500.000
Andre tilgodehavender	71.332	0
TILGODEHAVENDER	71.332	0
LIKVIDE BEHOLDNINGER	21.962	0
OMSÆTNINGSAKTIVER	93.294	0
AKTIVER I ALT	70.093.294	64.500.000

PDF generated by inforevision

<u>Note</u>	<u>31/12 2021</u>	<u>31/12 2020</u>
Virksomhedskapital	23.400.000	20.000.000
Overført resultat	<u>3.409.742</u>	<u>1.056.111</u>
EGENKAPITAL	<u>26.809.742</u>	<u>21.056.111</u>
3 Hensættelse til udskudt skat	961.722	297.877
Andre hensatte forpligtelser	<u>1.000.000</u>	<u>0</u>
HENSATTE FORPLIGTELSE	<u>1.961.722</u>	<u>297.877</u>
Gæld til realkreditinstitutter	<u>39.124.179</u>	<u>39.964.130</u>
5 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE	<u>39.124.179</u>	<u>39.964.130</u>
5 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	843.054	826.641
Gæld til kreditinstitutter	0	1.204.184
Leverandører af varer og tjenesteydelser	288.144	192.189
Anden gæld	<u>1.066.453</u>	<u>958.868</u>
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE	<u>2.197.651</u>	<u>3.181.882</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE	<u>41.321.830</u>	<u>43.146.012</u>
PASSIVER I ALT	<u><u>70.093.294</u></u>	<u><u>64.500.000</u></u>
6 Eventualforpligtelser		
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

PDF GENERATED BY INFOREVISION

	Virksom- hedskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital pr. 4/7 2020	20.000.000	-430.641	19.569.359
Overført via resultatdisponeringen	<u>0</u>	<u>1.486.752</u>	<u>1.486.752</u>
Egenkapital pr. 1/1 2021	20.000.000	1.056.111	21.056.111
Kapitalforhøjelse	3.400.000	0	3.400.000
Overført via resultatdisponeringen	<u>0</u>	<u>2.353.631</u>	<u>2.353.631</u>
Egenkapital pr. 31/12 2021	<u><u>23.400.000</u></u>	<u><u>3.409.742</u></u>	<u><u>26.809.742</u></u>

PEBnnecabbblummaenthoqge-740507DNV086E-K6ED4HHLE6SHH6Q5N4-QH205

1	Værdiregulering af investerings- ejendomme	2021	2020		
	Investeringsejendomme reguleret til dagsværdi	3.415.935	3.017.839		
	I ALT	3.415.935	3.017.839		
2	Øvrige finansielle omkostninger	2021	2020		
	Låneomkostninger	32.269	107.733		
	Finansielle omkostninger i øvrigt	579.943	1.059.223		
	I ALT	612.212	1.166.956		
3	Selskabsskat og udskudt skat				
		Selskabsskat	Udskudt skat	Ifølge resul- tatopgørelse	2020
	Skyldig pr. 1/1 2021	0	297.877	0	0
	Skat af årets resultat	0	663.845	663.845	297.877
	SKYLDIG PR. 31/12 2021	0	961.722		
	SKAT AF ÅRETS RESULTAT			663.845	297.877

PDF generated by Inforevision

4 Investerings ejendomme

	Investerings- ejendomme	2020
Kostpris pr. 1/1 2021	61.482.161	60.535.110
Tilgang i året	2.084.065	947.051
Afgang i året	<u>0</u>	<u>0</u>
KOSTPRIS PR. 31/12 2021	<u>63.566.226</u>	<u>61.482.161</u>
Værdiregulering pr. 1/1 2021	3.017.839	0
Årets værdiregulering til dagsværdi	3.415.935	3.017.839
Af- og nedskrivn., afgang i året	<u>0</u>	<u>0</u>
VÆRDIREGULERINGER PR. 31/12 2021	<u>6.433.774</u>	<u>3.017.839</u>
REGN. VÆRDI PR. 31/12 2021	<u><u>70.000.000</u></u>	<u><u>64.500.000</u></u>

PDF GENERATED BY INFOREVISION

4 Investeringsejendomme

Selskabets ejendomme udlejes som private boliger og er beliggende i Hørsholm i Nordsjælland.

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Nettolejeindtægter er medtaget til markedsniveau. Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet nettoleje, reduceret for tomgang, og en afkastprocent på 3,85 %. Afkastprocenten er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Lejemålene er fuldt udlejet pr. 31/12-2021

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendommene vil påvirke den indregnede værdi af investerings-
ejendommene i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen med følgende beløb:

Afkastprocent	<u>2,85%</u>	<u>3,35%</u>	<u>3,85%</u>	<u>4,35%</u>	<u>4,85%</u>
Dagsværdi	<u>93.500.000</u>	<u>79.400.000</u>	<u>70.000.000</u>	<u>60.900.000</u>	<u>54.500.000</u>
Ændring i dagsværdi	23.500.000	9.400.000	0	-9.100.000	-15.500.000

Resultateffekt af årets ændring i dagsværdi	3.415.935
Dagsværdi pr. 31/12 2021	70.000.000

5 Langfristede gældsforpligtelser

	31/12 2021	31/12 2020
<u>Gældsforpligtelser i alt:</u>		
Gæld til realkreditinstitutter	39.967.233	40.790.771
I ALT	39.967.233	40.790.771
<u>Gæld, der forfalder inden for et år:</u>		
Gæld til realkreditinstitutter	843.054	826.641
I ALT	843.054	826.641
<u>Gæld, der forfalder efter 5 år:</u>		
Gæld til realkreditinstitutter	35.789.480	36.514.263
I ALT	35.789.480	36.514.263

6 Eventualforpligtelser

Selskabets rådgiver, COWI, har udarbejdet en rapport vedr. ejendommens stand. COWI konstaterer betydelige fejl i projekteringen og/eller udførelsen af ombygningen fra tidligere brandstation til boliger.

Det har resulteret i problemer med vandindtrængen, fugt- og rådskader samt potentielle problemer med skimmelsvamp i bygningen.

Udgifterne til udbedring af fejl og mangler er anslået til 5,3-6,2 mio. kr. ekskl. moms. Det er dog behæftet med betydelig usikkerhed grundet den aktuelle forsyningsusikkerhed og det generelt meget høje prisniveau. De konstaterede fejl og mangler er anmeldt til den af sælger tegnede byggeskadeforsikring.

Det er vurderingen, at selskabet har en god sag, men forsikringsselskabet har trukket sagen i langdrag. Der arbejdes på opstart af syn og skøn til afklaring af forholdene, ligesom det forventes, at en endelig afklaring omkring forsikringsdækning formentlig kræver en retsafgørelse.

Af forsigtighedsmæssige årsager, hensætter ledelsen dog 1.000 t.kr. i regnskabet. Beløbet skal primært dække sagsomkostninger og eventuelle mindre forhold der ikke opnås medhold i.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ejerpantebrev, nom. kr. 2.559.000, i selskabets grunde og bygninger med en balanceværdi på kr. 70.000.000 er deponeret som sikkerhed for engagement med kreditinstitut.

Realkreditpantebrev, nom. kr. 41.021.000, i selskabets grunde og bygninger med en balanceværdi på kr. 70.000.000 er deponeret som sikkerhed for engagement med kreditinstitut.

PEBnnecabbblummaenthoqge-770507DNV086E-KKEB4HHHEXSHHEDSVN-KBZOS

PENNEO

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

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

Jan Severin Sølbæk

Bestyrelsesformand

Serienummer: d746e9d5-ba9e-4950-b41e-cee7e08ac739

IP: 188.180.xxx.xxx

2022-06-08 13:04:24 UTC



Kristoffer Emil Eriksen

Direktør

Serienummer: 7a92c41a-7568-4898-87f5-3d0822a11fad

IP: 188.180.xxx.xxx

2022-06-08 13:04:39 UTC



Klaus Thorsten Wollesen Lund

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-093413329546

IP: 188.180.xxx.xxx

2022-06-08 13:35:00 UTC



Kim Holm

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-301745215861

IP: 87.49.xxx.xxx

2022-06-12 13:43:05 UTC



Sten Pedersen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-798031640997

IP: 93.165.xxx.xxx

2022-06-12 14:32:29 UTC



Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>

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 tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signingsbeviser 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 signingsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>



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

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

Klaus Thorsten Wollesen Lund

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-093413329546

IP: 188.180.xxx.xxx

2022-06-23 12:05:36 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: J405Q-DNC86-1KGED-HFUXM-10QSN+DSZCS

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 tidsstempelt 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>