

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021

SANKT PEDERS HUS A/S

Vældegårdsvej 65

2820 Gentofte

CVR-nr. 17 09 51 96

Godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling,
den 26/5 2022

Carsten Hattens
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Påtegninger	
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4-6
Årsregnskabet	
Anvendt regnskabspraksis	7-10
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2021	11
Balance pr. 31. december 2021	12-13
Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2021	14
Noter	15-18

J.nr. 912728
fa/mt

Selskab

Sankt Peders Hus A/S
Vældegårdsvej 65
2820 Gentofte

CVR NR 17 09 51 96

Hjemsted: Gentofte

Direktion

Carsten Hattens

Bestyrelse

Liise Hattens

Charlotte Dew-Hattens

Carsten Hattens

Henrik Hattens

Revision

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

Flemming Andreasen, statsautoriseret revisor
Martin Hansen, statsautoriseret revisor

Væsentligste aktiviteter

Sankt Peders Hus A/S' hovedaktivitet har i lighed med tidligere år været udlejning af fast ejendom.

Usikkerhed ved indregning og måling

I forbindelse med den praktiske anvendelse af den beskrevne regnskabspraksis, jf. anvendt regnskabspraksis, har ledelsen foretaget regnskabsmæssige skøn for så vidt angår dagsværdireguleringen af investeringsejendommen, hvilket har haft en betydelig indflydelse på regnskabsaflæggelsen. Ændring heri kan påvirke selskabets resultat og finansielle stilling.

Selskabets måling af investeringsejendomme til dagsværdi foretages med udgangspunkt i den afkastbaserede værdiansættelsesmodel. Modellen indeholder flere elementer der er baseret på ledelsens skøn over de aktuelle markedsforhold, herunder afkastprocent, regulering til markedsleje samt korrektioner til dagsværdi.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og forhold

Resultatet af selskabets aktiviteter har indfriet de forventninger, der var stillet til året.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtrådt betydningsfulde begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som kan have indflydelse på bedømmelsen af selskabets finansielle stilling pr. 31. december 2021.

Den forventede udvikling

Selskabets ledelse vurderer ikke at den igangværende Ukraine krise vil have væsentlig påvirkning på selskabets drift, herunder værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme, hvorfor der forventes et positivt resultat i næste regnskabsår.

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2021 for Sankt Peders Hus A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gentofte, den 24. maj 2022

I direktionen

Carsten Hattens
Adm. Direktør

I bestyrelsen

Liise Hattens
Bestyrelsesformand

Charlotte Dew-Hattens
Bestyrelsesmedlem

Carsten Hattens
Bestyrelsesmedlem

Henrik Hattens
Bestyrelsesmedlem

Til kapitalejerne i Sankt Peders Hus A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Sankt Peders Hus A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter ledelsespåtegning, 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 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.

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 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 24. maj 2022

inforevision

statsautoriseret revisionsaktieselskab
(CVR-nr. 19263096)

Flemming Andreasen
Statsautoriseret revisor
mne19759

Martin Hansen
Statsautoriseret revisor
mne45104

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

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

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægterne indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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

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

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

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

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

RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

Bruttofortjeneste

Selskabet har foretaget et sammendrag af posterne "nettoomsætning" samt "eksterne omkostninger".

Nettoomsætning

Som indtægtskriterium anvendes leveringskriteriet, således at nettoomsætningen omfatter husleje vedrørende regnskabsåret. Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætningen måles til dagsværdien ekskl. moms og med fradrag af afgivne rabatter.

Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administrationsomkostninger.

Andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renter, realiserede og urealiserede valutakursfortjenester og -tab samt amortisering af gæld til realkreditinstitutter.

Skat af årets resultat og selskabsskat

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

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

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

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

BALANCEN

Balancen er opstillet i kontoform.

AKTIVER

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmetode, jf. afsnittet "Regnskabsmæssige skøn". Der anvendes ikke uafhængige vurderingsmænd ved vurdering af dagsværdierne.

Ændring i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under nettoværdiregulering ejendomme.

Som en konsekvens af selskabets praksis med værdiansættelse af investerings ejendomme til markedsværdi foretages der ikke regnskabsmæssige afskrivninger på disse.

Småaktiver med en levetid under et år er omkostningsført i resultatopgørelsen under eksterne omkostninger.

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 gælds metode. Der er hensat til udskudt skat med 22% af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud indgår i opgørelsen af den udskudte skat, såfremt det er sandsynligt, at underskuddene kan udnyttes.

Udskudte skatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi, 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.

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.

Gældsforpligtelser, fortsat

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

REGNSKABSMÆSSIGE SKØN

I forbindelse med den praktiske anvendelse af den beskrevne regnskabspraksis, har ledelsen foretaget følgende regnskabsmæssige skøn, der har haft en betydelig indflydelse på årsregnskabet.

Dagsværdiregulering investeringsejendomme

Selskabets ejendom måles til dagsværdi, og værdireguleringen føres over resultatopgørelsen.

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens driftsresultat, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser. Med udgangspunkt heri anvendes en afkastbaseret model, som selskabet p.t. anser som mest velegnet til værdiansættelsen.

Den af selskabet anvendte model har følgende hovedelementer:

+	Årlige lejeindtægter
+/-	Eventuel regulering af eksisterende leje til anslået markedsleje
-	Driftsomkostninger
-	Indvendig og udvendig vedligeholdelse
-	Administration
=	Nettoresultat (sum af ovenstående)
/	Afkastprocent
=	Dagsværdi

Afkast procent

Den regnskabsmæssige værdi af ejendommen påvirkes af flere faktorer, hvor en af de væsentligste faktorer er det fastsatte afkastkrav til ejendommen.

Afkastprocenten fastsættes af selskabet på grundlag af dels udviklingen i markedsforholdene for den pågældende ejendomstype og ejendommens beliggenhed. For konstatering af udviklingen i markedsforholdene anvender selskabet blandt andet løbende analyserapporter fra anerkendte ejendomsmæglere m.fl. og selskabets øvrige observationer på ejendomsmarkedet samt den enkelte ejendoms forhold danner grundlaget for fastsættelse af en afkastprocent for hver enkelt ejendom.

Nedenstående vises fordelingen af afkastprocenter efter ejendommens beliggenhed:

<u>Beliggenhed</u>	<u>Interval for afkastprocent</u>	<u>Udlejningsprocent</u>
Hellerup	3,75% - 4,0%	100,0%

<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
BRUTTOFORTJENESTE	1.617.693	1.674.585
2 Personaleomkostninger	<u>0</u>	<u>0</u>
RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT	1.617.693	1.674.585
3 Nettoværdiregulering investeringsejendomme	-528.707	0
4 Andre finansielle indtægter	185.456	157.280
5 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-533.597</u>	<u>-525.252</u>
RESULTAT FØR SKAT	740.846	1.306.613
6 Skat af årets resultat	<u>-162.987</u>	<u>-287.455</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>577.859</u></u>	<u><u>1.019.158</u></u>

RESULTATDISPONERING

Årets resultat foreslås disponeret således:

Overført resultat	577.859	1.019.158
Forslag til udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>0</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>577.859</u></u>	<u><u>1.019.158</u></u>

<u>Note</u>	<u>31/12 2021</u>	<u>31/12 2020</u>
3 Investeringsejendomme	<u>42.500.000</u>	<u>42.000.000</u>
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER	<u>42.500.000</u>	<u>42.000.000</u>
ANLÆGSAKTIVER	<u>42.500.000</u>	<u>42.000.000</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	9.405.886	8.670.430
Andre tilgodehavender	<u>12.430</u>	<u>15.864</u>
TILGODEHAVENDER	<u>9.418.316</u>	<u>8.686.294</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER	<u>5.291</u>	<u>110.448</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>9.423.607</u>	<u>8.796.742</u>
AKTIVER I ALT	<u><u>51.923.607</u></u>	<u><u>50.796.742</u></u>

<u>Note</u>	<u>31/12 2021</u>	<u>31/12 2020</u>	
7	Virksomhedskapital	600.000	600.000
	Overført resultat	15.543.170	14.965.311
	Ledelsens forslag til udbytte	0	0
	EGENKAPITAL	16.143.170	15.565.311
6	Andre hensatte forpligtelser	137.855	137.855
	Hensættelse til udskudt skat	3.307.911	3.358.361
	HENSATTE FORPLIGTELSE	3.445.766	3.496.216
8, 10	Anden gæld	912.503	825.983
	Gæld til realkreditinstitutter	3.890.483	4.155.878
	LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE	4.802.985	4.981.860
8, 10	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	267.384	267.384
6	Skyldigt sambeskatningsbidrag	213.436	221.590
	Gæld til tilknyttede virksomheder	26.649.794	25.922.256
	Indvendig vedligeholdelse	311.815	302.381
	Anden gæld	89.256	39.744
	KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE	27.531.685	26.753.355
	GÆLDSFORPLIGTELSE	32.334.671	31.735.215
	PASSIVER I ALT	51.923.607	50.796.742
1	Væsentlig usikkerhed ved indregning og måling		
9	Eventualforpligtelser		
10	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

	<u>Virksom- hedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital pr. 1/1 2020	600.000	13.946.153	0	14.546.153
Udloddet udbytte		0	0	0
Overført via resultatdisponeringen		1.019.158	0	1.019.158
Egenkapital pr. 1/1 2021	600.000	14.965.311	0	15.565.311
Udloddet udbytte		0	0	0
Overført via resultatdisponeringen		577.859	0	577.859
Egenkapital pr. 31/12 2021	<u>600.000</u>	<u>15.543.170</u>	<u>0</u>	<u>16.143.170</u>

1 Væsentlig usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet måler dets investeringsejendomme til dagsværdi. Dagsværdien opgøres på baggrund af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Modellen indeholder flere elementer der er baseret på ledelsens skøn over de aktuelle markedsforhold, herunder afkastprocent, regulering til markedsleje samt korrektioner til dagsværdi.

Idet modellen indeholder væsentlige elementer der baserer sig på ledelses skøn er der væsentlig usikkerhed forbundet med dagsværdiberegningen.

2 Personaleomkostninger

Det gennemsnitlige antal heltidsbeskæftigede har i regnskabsåret udgjort 1 mod 1 i sidste regnskabsår. Selskabets direktør er dog ikke lønnet.

3 <u>Investeringsejendomme, herunder opgørelse af dagsværdi</u>	<u>Investerings- ejendomme</u>	<u>31/12 2020</u>
Kostpris pr. 1/1 2021	30.943.631	30.943.631
Årets tilgang	1.028.707	0
Årets afgang	0	0
KOSTPRIS PR. 31/12 2021	31.972.338	30.943.631
Opskrivninger pr. 1/1 2021	11.056.369	11.056.369
Årets opskrivninger	-528.707	0
OPSKRIVNINGER PR. 31/12 2021	10.527.662	11.056.369
Afskrivninger pr. 1/1 2021	0	0
Årets afskrivninger	0	0
Årets nedskrivninger	0	0
Af- og nedskrivn., afgang i året	0	0
AF- & NEDSKRIVNINGER PR. 31/12 2021	0	0
REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI PR. 31/12 2021	42.500.000	42.000.000
Salgspris, afgang	0	0
Regnskabsmæssig værdi, afgang	0	0
FORTJENESTE/TAB VED SALG	0	0

Investeringsejendomme er målt til dagsværdi med udgangspunkt i ejendommens driftsresultat, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser (Normalindtjeningsmetoden - metode 3 i dagsværdihierarkiet). De væsentligste forudsætninger omfatter:

Antal ejendomme:	1
m ²	1.745
Dagsværdi pr. m ²	24.355
Beliggenhed	Hellerup
Genemsnittsafkastkrav	4,0%
Karakteristika	Beboelse og forretning
Følsomhed, værdifald ved 0,5%-point stigning i afkastkrav, t.kr.	4.500

4	Andre finansielle indtægter			2021	2020
	Renteindtægter, tilknyttede virksomheder			185.456	157.280
	I ALT			185.456	157.280
5	Øvrige finansielle omkostninger			2021	2020
	Renteomkostninger, tilknyttede virksomheder			505.948	496.857
	Finansielle omkostninger, i øvrigt			27.649	28.395
	I ALT			533.597	525.252
6	Selskabsskat og udskudt skat				
		Selskabsskat	Udskudt skat	Ifølge resultatopgørelsen	2020
	Skyldig pr. 1/1 2021	221.590	3.358.361		
	Refusion sambeskatning	-221.590			
	Skat af årets resultat	213.436	-50.450	162.987	287.455
	SKYLDIG PR 31/12 2021	213.436	3.307.911		
	SKAT AF ÅRETS RESULTAT			162.987	287.455

<u>7</u>	<u>Virksomhedskapital</u>		<u>31/12 2021</u>	<u>31/12 2020</u>
	Selskabets kapitalandele er udstedt i: 600 stk. a kr. 1.000		<u>600.000</u>	<u>600.000</u>
	I ALT		<u>600.000</u>	<u>600.000</u>

<u>8</u>	<u>Langfristede gældsforpligtelser</u>				
		<u>31/12 2021</u>	<u>31/12 2020</u>	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
	Gæld til realkreditinstitutter	<u>3.890.483</u>	<u>4.155.878</u>	<u>267.384</u>	<u>2.839.260</u>
	I ALT	<u>3.890.483</u>	<u>4.155.878</u>	<u>267.384</u>	<u>2.839.260</u>
		<u>31/12 2021</u>	<u>31/12 2020</u>		
	Kursværdien af prioritetsgæld udgør	<u>4.311.750</u>	<u>4.601.976</u>		
	Nominal værdi af prioritesgæld	<u>4.276.257</u>	<u>4.503.690</u>		

9 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i sambeskatningen med øvrige koncernselskaber og hæfter solidarisk med de øvrige koncernselskaber for forfaldne og ikke afregnede selskabsskatter samt kildeskat af renter, royalties og udbytte. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Børnenes Holding ApS. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskat kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ejerpantebrev, nom. kr. 5.248.000, i selskabets grunde og bygninger med en balanceværdi på kr. 42.500.000 er deponeret som sikkerhed for engagement med kreditinstitut.

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.”

Henrik Hattens

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 933b365b-af97-4eda-acc0-739bb345c885

IP: 62.242.xxx.xxx

2022-05-25 09:29:20 UTC



Carsten Hattens

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-200525245014

IP: 62.242.xxx.xxx

2022-05-25 09:38:33 UTC



Carsten Hattens

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-200525245014

IP: 62.242.xxx.xxx

2022-05-25 09:38:33 UTC



Charlotte Dew-Hattens

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: b9e78355-7aca-4201-9132-12c23df1fe96

IP: 62.242.xxx.xxx

2022-05-25 09:39:34 UTC



Liise Hattens

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-060568973638

IP: 176.21.xxx.xxx

2022-05-26 14:23:44 UTC



Flemming Andreassen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:19263096-RID:1246528237452

IP: 93.165.xxx.xxx

2022-05-27 05:32:46 UTC



Martin Hansen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:19263096-RID:1258026954320

IP: 93.165.xxx.xxx

2022-05-27 07:19:46 UTC



Carsten Hattens

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-200525245014

IP: 62.242.xxx.xxx

2022-05-30 08:51:54 UTC



Penneo dokumentnøgle: X5WWWS-P8F08-55LE5-4ZGUJ4-18TYL-EFF4W

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>