

# **SØ & HØYEM A/S**

**CVR-nr.: 73597528**

Nybrovej 381  
2800 Kgs.Lyngby

Årsrapport  
1. januar 2021 - 31. december 2021

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**30/06/2022**

---

**Fritz Sø**  
**Dirigent**

---

## **Indhold**

### **Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

### **Påtegninger**

Ledelsespåtegning

### **Erklæringer**

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### **Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

### **Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Egenkapitalopgørelse

Noter

## Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**

SØ & HØYEM A/S  
Nybrovej 381  
2800 Kgs.Lyngby

CVR-nr: 73597528  
Regnskabsår: 01/01/2021 - 31/12/2021

**Revisor**

Aage & Povl Holm Statsautoriseret Revisionsinteressentskab  
Rustenborgvej 7  
2800 Kgs.Lyngby  
DK Danmark

CVR-nr: 14759840  
P-enhed: 1000800318

# Ledespåtegning

Direktionen og bestyrelse har dags dato aflagt årsrapporten for 2021 for Sø & Høyem A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Der træffes på generalforsamlingen beslutning om, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår og fremover skal påtegnes med udvidet gennemgang. Direktionen anser betingelserne for at være opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kongens Lyngby , den 30/06/2022

## **Direktion**

Fritz Sø

## **Bestyrelse**

Taus Ansvig Sø

Fritz Sø

Jane Irmelin Ansvig

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i SØ & HØYEM A/S

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for SØ & HØYEM A/S for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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 2021 - 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 revisorers 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 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 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 regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet 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 regnskabsbrugere 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 væsentligt 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.

Kongens Lyngby, 30/06/2022

Aage & Povl Holm Statsautoriseret Revisionsinteressentskab  
CVR: 14759840  
Arne Finn Jakobsen, mne7731  
Statsautoriseret revisor

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter:

Selskabets virksomhed består i udleje af ejendommen Bülowsvej 3, 1870 Frederiksberg C og Furesø Parkvej 24.

## Usikkerhed ved indregning eller måling:

Selskabets udleje er forløbet planmæssigt uden usædvanlige forhold. Der har derfor i lighed med tidligere år ikke været usikkerhed ved indregning eller måling.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold:

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Årets resultat andrager kr. 14.934.310 mod kr. -94.102 i 2020.

Sø & Høyem har omlagt regnskabsåret så det fremover følger kalenderåret

## Begivenheder efter regnskabsårets afslutning:

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

Udsigterne for det kommende år er derfor positive. Der er således forventning om, at 2022 vil give et tilfredsstillende resultat for selskabets udlejningsaktivitet.

## Anvendt regnskabspraksis

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

Den anvendte regnskabspraksis er ændret i forhold til foregående periode.

### Regnskabsgrundlaget:

Årsrapporten for SØ & Høyem A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Selskabet har endvidere valgt at følge anbefalingerne i Regnskabsvejledning for regnskabsklasse B- og C virksomheder.

### Ændring af regnskabspraksis

Anvendte regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme var tidligere indregnet som regulering i tidligere løbende reguleret over egenkapitalen.

I indeværende regnskabsår er klassifikationen af dagsværdireguleringer af investeringsejendomme ændret. Dagsværdireguleringer indregnes ikke længere på "Reserve for opskrivninger" på egenkapitalen, men på "Overført resultat".

Ændringen medfører en regulering pr. 01.01 hvor "Reserve for opskrivning" overføres til "Overført resultat"

### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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 amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

### Resultatopgørelsen:

#### Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i

årsregnskabslovens § 32.

**Huslejeindtægt:**

Huslejeindtægten sammensætter sig af den fakturerede husleje.

**Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld**

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

**Andre driftsomkostninger:**

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

**Finansielle poster:**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og –omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster på børsnoterede obligationer og aktier.

**Afskrivninger:**

Afskrivningssatserne for anlægsaktiverne fastsættes generelt ud fra det kriterium, at de skal tilsikre fuld afskrivning over de pågældende aktivers anslåede fysiske levetid eller over den økonomiske levetid, hvor denne er kortere.

På alle materielle anlægsaktiver foretages afskrivning i forhold til aktivernes anskaffelsesværdi eller opskrevne værdier.

Selskabet afskriver i øvrigt efter følgende retningslinjer:

Kontorinventar/-maskiner: Lineær afskrivning over 5 år.

Automobiler Lineær afskrivning over 8 år.

Inventargenstande med kort økonomisk levetid eller u. kr. Afholdes løbende over driften.

30.700:

Ejendommen Bülowvej 3

Bygninger og installationer herunder af foretagne opskrivninger: Der foretages ikke driftsøkonomiske afskrivninger.

Grund: Der foretages ikke driftsøkonomiske afskrivninger.

**Skat af årets resultat:**

Skat af årets resultat sammensætter sig af summen af selskabsskat af årets overskud og den totale ændring i hensættelse til eventualskat.

Selskabsskat af årets overskud er beregnet med 22,0 % af selskabets opgjorte skattepligtige indkomst.

Eventualskat beregnes med 22,0 % af af det beløb den bogførte værdi af ejendom, driftsmidler, biler, børsnoterede obligationer og prioritetsgæld i ejendommen overstiger de modsvarende skattemæssige værdier.

**Balancen:**

**Materielle anlægsaktiver:**

Driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Der afskrives ikke på grunde.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på foranstående vurdering af aktivernes forventede brugstider.

Aktiver med en kostpris på under 30.700 kr. pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

#### **Investeringsaktiver:**

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel som den beregnede kapitalværdi af de forventede fremtidige pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

Det forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventede tomgang etc.

Ved beregning af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markeds aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

#### **Andre tilgodehavender**

Omfatter som de kortfristede tilgodehavender, der ikke kan klassificeres under tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser.

#### **Tilgodehavender:**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

#### **Periodeafgrænsningsposter:**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### **Likvider:**

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

#### **Egenkapital:**

Udbytte, som foreslås udbetalt for regnskabsåret, præsenteres som en særskilt post under egenkapitalen.

Køb og salg af egne aktier indregnes direkte i egenkapitalen under frie reserver.

#### **Selskabsskat og udskudt skat:**

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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres. 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.

Reguleringer af aktiver og passiver, hvor der er indregnet udskudt skat og reguleringen foretages direkte på egenkapitalen reduceres egenkapital reguleringen med den udskudte skat af regnskabsposten.

#### **Gældsforpligtelser:**

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder opgøres de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, hvorved kurstab og låneomkostninger fordeles over lånets løbetid. Renteswaps indregnes under prioritetsgæld, hvor årets regulering indregnes under den frie reserve i egenkapitalen.

Gæld i øvrigt er opgjort til amortiseret kostpris, hvilket for korte og uforrentede eller variabelt forrentede gældsforpligtelser svarer til nominel værdi.

#### **Anden gæld:**

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. jan. 2021 - 31. dec. 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>		<b>1.155.443</b>	<b>586.259</b>
Personaleomkostninger	1	-122.479	-68.680
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-62.970	-35.818
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>969.994</b>	<b>481.761</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		18.850.000	0
Andre finansielle indtægter		1.519	28.322
Andre finansielle omkostninger		-681.648	-313.141
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>19.139.865</b>	<b>196.942</b>
Skat af årets resultat	2	-4.205.555	-70.686
Andre skatter		0	-220.358
<b>Årets resultat</b>		<b>14.934.310</b>	<b>-94.102</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	0
Overført resultat		14.934.310	-94.102
<b>I alt</b>		<b>14.934.310</b>	<b>-94.102</b>

## Balance 31. december 2021

### Aktiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Investeringsjendomme		44.000.000	25.150.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		286.276	338.326
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>3</b>	<b>44.286.276</b>	<b>25.488.326</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>44.286.276</b>	<b>25.488.326</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		512.390	404.684
Tilgodehavender hos kapitalinteresser		0	74.342
Tilgodehavende skat			0
Andre tilgodehavender		4.369.401	4.410.157
Periodeafgrænsningsposter			0
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>4.881.791</b>	<b>4.889.183</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		47.481	46.724
<b>Værdipapirer og kapitalandele i alt</b>		<b>47.481</b>	<b>46.724</b>
Likvide beholdninger		3.148.656	9.311.593
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>8.077.928</b>	<b>14.247.500</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>52.364.204</b>	<b>39.735.826</b>

## Balance 31. december 2021

### Passiver

	Note	2021	2020
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		1.000.000	1.000.000
Reserve for opskrivninger		0	6.057.419
Overført resultat		23.160.535	1.590.303
Forslag til udbytte		0	0
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>24.160.535</b>	<b>8.647.722</b>
Hensættelse til udskudt skat		7.768.953	3.620.627
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>7.768.953</b>	<b>3.620.627</b>
Gæld til realkreditinstitutter		11.814.939	12.556.606
Deposita		939.418	969.080
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>4</b>	<b>12.754.357</b>	<b>13.525.686</b>
Gældsforpligtelser til kapitalinteresser		1.090.932	950.000
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		382.150	659.707
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		5.889.566	12.064.338
Periodeafgrænsningsposter		317.711	267.746
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>7.680.359</b>	<b>13.941.791</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>20.434.716</b>	<b>27.467.477</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>52.364.204</b>	<b>39.735.826</b>

## Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2021 - 31. dec. 2021

	Registreret kapital mv.	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	1.000.000	6.057.419	1.590.303	0	8.647.722
Nettoregulering af sikringsinstrumenter	0	0	578.503	0	578.503
Andre værdireguleringer af egenkapitalen	0	-6.057.419	6.057.419	0	0
Årets resultat	0	0	14.934.310	0	14.934.310
Egenkapital, ultimo	1.000.000	0	23.160.535	0	24.160.535

# Noter

## 1. Personaleomkostninger

Personaleomkostninger	2021	2020
Gager	-120.000	-64.346
Sociale udgifter	-2.479	-4.334
<b>Personaleomkostninger</b>	<b>-122.479</b>	<b>-68.680</b>

## 2. Skat af årets resultat

	2021 kr.	2020 kr.
Aktuel skat	220.396	70.686
Ændring af udskudt skat	3.985.159	220.358
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	<b>4.205.555</b>	<b>291.044</b>

## 3. Materielle anlægsaktiver i alt

Materielle anlægsaktiver:	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris primo	17.384.079	416.401
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
Kostpris ultimo	17.384.079	416.401
Opskrivninger primo	7.765.921	0
Årets opskrivning	18.850.000	0
Opskrivninger ultimo	26.615.921	0
Af- og nedskrivning primo	0	-78.075
Årets nedskrivning	0	-52.050
Tilbageførsel ved afgang	0	0
Af- og nedskrivning ultimo	0	-130.125
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>44.000.000</b>	<b>286.276</b>

Selskabets investeringsejendomme består af 2 ejendomme beliggende i Frederiksberg og Virum.

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelse under anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendomme udgør 3,63%

Ejendomsværdien for Ejd. Bülowvej 3 udgør kr. 39.500.000 pr. 2021

Ejendomsværdien for Ejd. Furesø Parkvej 24, udgør kr. 4.500.000 pr. 2021

Der har ikke været anvendt eksternt vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

#### 4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	2021	2020
Langfristet gæld		
Prioritetsgæld ejendommen:		
Prioritetsgæld	10.071.000	10.071.000
Swap til sikring af fremtidige pengestrømme	1.743.939	2.485.606
Prioritetsgæld ejendommen i alt	11.814.939	12.556.606
Rammeaftale vedr. renteswap er fastsat ved grænsen for den samlede markedsværdi aftalt til 2,7 millioner kr.		
Forfald efter 1 år	0	0
Forfald efter 5 år	10.071.000	10.071.000
Deposita	939.418	969.080
Langfristet gæld i alt	12.754.357	13.525.686

#### 5. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet hæfter for eventuelle fremtidige krav fra kreditorer i det tidligere datterselskab Karlebogård A/S.

Der er ingen yderligere eventualforpligtelser.

#### 6. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har et realkredit pantebrev i ejd. Bülowvej 3 med en hovedstol på kr.

10.071.000

med variabel rente.

Selskabet har et afgiftpantebrev med en hovedstol på kr. 1.957.000

Rammeaftale vedr. renteswap er fastsat ved grænsen for den samlede markedsværdi aftalt til 2,7 millioner kr.

#### 7. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte	2021
	0