

*JENSEN & JENSEN INVEST APS
Frisenborgvej 8B
7800 Skive*

CVR-nr: 10 02 94 57

*ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2021*

(22. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 2/3 2022


Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse	14
Balance	15
Egenkapitalopgørelse	17
Noter	18p

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	JENSEN & JENSEN INVEST APS Frisenborgvej 8B 7800 Skive
	CVR-nr.: 10 02 94 57 Stiftet: 27. juni 2000 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Mogens Halborg Jensen
Pengeinstitut	Sparekassen Vendsyssel Torvegade 8E 7800 Skive
Advokat	Advokatfirmaet Hviid & Frederiksen Søndergade 26 7830 Vinderup
Revisor	Reg. Revisionsaktieselskab Lars Olsen A/S Lundvej 20 8800 Viborg
Ejerforhold	MH Jensen Holding ApS, Viborgvej 120, Dommerby, 7800 Skive Murermeister Leif Jensen Holding, Skive ApS, Kirsebærvej 70, 7800 Skive

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2021 for JENSEN & JENSEN INVEST APS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

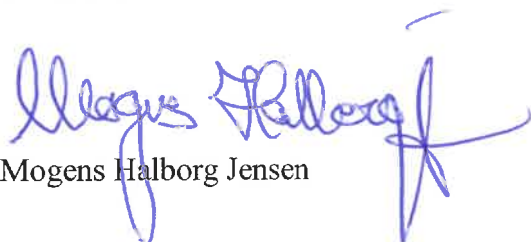
Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skive, den 2/3 2022

Direktion


Mogens Halborg Jensen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i JENSEN & JENSEN INVEST APS

Revisionspåtegning på årsregnskabet

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for JENSEN & JENSEN INVEST APS for perioden 1. januar - 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 perioden 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 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 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 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 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

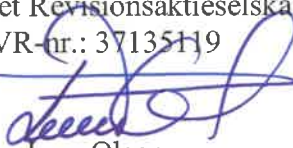
Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Viborg, den 2/3 2022

REVISIONSFIRMAET LARS OLSEN A/S

Registreret Revisionsaktieselskab

CVR-nr.: 37135119



Lars Olsen

Registreret revisor

mne17138

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år bestået af udlejningsejendomme, solcentre og byggevirksomhed

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets indtjening i 2021 har levet op til forventningerne og resultatet betragtes som værende tilfredsstillende.

Den hastige spredning af Corona-virussen i Danmark og resten af verden siden marts 2020 har nødvendiggjort en række restriktioner fra de danske myndigheder, der potentielt har fået store samfundsøkonomiske konsekvenser. Selskabet er for nuværende ikke direkte berørt af de gennemførte restriktioner.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Hvis udbruddet af Corona-virus fortsat bliver langvarigt og myndighederne gennemfører yderligere tiltag for at dæmme op for smittespredningen, kan de samfundsøkonomiske konsekvenser blive markante. I et sådant scenarie kan selskabet også blive påvirket negativt. Myndighederne har dog allerede planlagt flere økonomiske støttetiltag, og det må forventes at der gennemføres yderligere støttetiltag, som i tilfælde af et længerevarende udbrud kan afbøde konsekvenserne af restriktionerne.

Det er i sagens natur ikke muligt at foretage nogen beløbsmæssig opgørelse af den økonomiske konsekvens af udbruddet af Corona-virus for selskabet på nuværende tidspunkt.

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for JENSEN & JENSEN INVEST APS for 2021 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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

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

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

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

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.

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

Leasing

Ydelser til operationelle leasingkontrakter indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden. Restforpligtelsen oplyses under eventualforpligtelser.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Investeringsjendommenes driftsomkostninger

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens væsentligste aktivitet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

Andre driftsomkostninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Skat af årets resultat

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

Selskabet fungerer som administrationsselskab. Den samlede danske skat af de danske tilknyttede virksomheders skattepligtige indkomst betales af selskabet.

Skat

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatter i sambeskatningskredsen.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

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

Omkostninger, der tilhører en investerings ejendoms nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilhører en investerings ejendoms nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ejendomsomkostninger.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervs ejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investerings ejendommene divideret med investerings ejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investerings ejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investerings ejendommene.

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Der afskrives ikke på grunde.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0-20 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 30.700 pr. enhed, samt aktiver med en levetid på under 3 år indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen på anskaffelsestidspunktet.

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

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Virksomheden har valgt at anse indre værdis metode som målemetode.

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Virksomheden har valgt at anse indre værdis metode som målemetode.

Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede- og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat og udskudt skat

Selskabet hæfter som administrationsselskab for tilknyttede virksomheders 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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021

	2021	2020
Lejeindtægter af investeringsejendomme.....	5.876.576	5.927.211
Andre driftsindtægter.....	1.933.041	3.086.814
Investeringsejendommenes driftsomkostninger.....	-1.513.368	-1.601.171
Andre eksterne omkostninger.....	-432.730	-508.293
BRUTTORESULTAT	5.863.519	6.904.561
2 Personaleomkostninger.....	-2.475.553	-3.135.912
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....	-93.867	-59.813
Andre driftsomkostninger.....	-350.180	-305.267
Resultat af drift før dagsværdiregulering	2.943.919	3.403.569
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....	299.527	1.338.761
DRIFTSRESULTAT	3.243.446	4.742.330
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder.....	1.157.576	-104.076
Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder.....	299.408	229.408
Andre finansielle indtægter.....	4.758	0
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder.....	42.509	175.372
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder.....	0	-2.189
Andre finansielle omkostninger.....	-1.341.432	-1.431.910
RESULTAT FØR SKAT	3.406.265	3.608.935
Skat af årets resultat.....	-613.912	-802.991
ÅRETS RESULTAT	2.792.353	2.805.944
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Forslag til udbytte for regnskabsåret.....	1.485.229	2.000.000
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret.....	0	300.000
Årets nettoopskrivning efter den indre værdis metode...	1.456.984	125.332
Overført resultat.....	-149.860	380.612
DISPONERET I ALT	2.792.353	2.805.944

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2021
AKTIVER

	2021	2020
3 Investeringsejendomme	105.575.987	101.999.999
3 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	46.884	58.831
Materielle anlægsaktiver	105.622.871	102.058.830
4 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	11.136.675	12.595.869
5 Kapitalandele i associerede virksomheder	2.995.340	2.695.932
Finansielle anlægsaktiver	14.132.015	15.291.801
ANLÆGSAKTIVER	119.754.886	117.350.631
Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme	183.908	556.195
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	797.074	4.016.844
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	120.123	182.704
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	411.013	0
Andre tilgodehavender	125.680	116.875
Periodeafgrænsningsposter	33.707	55.069
Tilgodehavender	1.671.505	4.927.687
OMSÆTNINGSAKTIVER	1.671.505	4.927.687
AKTIVER	121.426.391	122.278.318

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2021
PASSIVER

	2021	2020
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	12.020.729	13.180.515
Overført resultat.....	32.930.381	29.633.930
Forslag til udbytte for regnskabsåret	1.485.229	2.000.000
EGENKAPITAL.....	46.561.339	44.939.445
Hensættelse til udskudt skat	8.838.150	8.615.122
HENSATTE FORPLIGTELSER	8.838.150	8.615.122
Prioritetsgæld.....	57.010.079	59.610.625
Kreditinstitutter.....	0	25.374
6 Langfristede gældsforpligtelser	57.010.079	59.635.999
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	1.845.878	1.864.928
Kreditinstitutter.....	4.047.986	3.558.291
Modtagne forudbetalinger fra kunder	1.605.310	1.502.227
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	490.604	228.929
Gæld til tilknyttede virksomheder	93.650	0
Gæld til associerede virksomheder.....	12.900	12.900
Selskabsskat.....	99.900	43.672
Anden gæld.....	820.595	1.876.805
Kortfristede gældsforpligtelser	9.016.823	9.087.752
GÆLDSFORPLIGTELSER	66.026.902	68.723.751
PASSIVER	121.426.391	122.278.318
7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2021	2020
Virksomhedskapital primo	125.000	125.000
Virksomhedskapital ultimo	125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode primo	13.180.515	13.055.183
Vedtaget udbytte i datterselskab	-2.616.770	0
Årets bevægelse, resultatdisponering	1.456.984	125.332
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode ultimo	12.020.729	13.180.515
Overført resultat, primo	29.633.930	29.080.392
Årets resultat	1.335.369	2.680.612
Foreslået udbytte	-1.485.229	-2.300.000
Ændring i dagsværdi sikringsinstrumenter	829.541	172.926
Vedtaget udbytte i datterselskab	2.616.770	0
Overført resultat ultimo	32.930.381	29.633.930
Forslag til udbytte for regnskabsåret primo	2.000.000	0
Foreslået udbytte	1.485.229	2.000.000
Ekstraordinært udbytte	0	300.000
Udloddet udbytte	-2.000.000	0
Udloddet ekstraordinært udbytte	0	-300.000
Forslag til udbytte for regnskabsåret ultimo	1.485.229	2.000.000
EGENKAPITAL	46.561.339	44.939.445

NOTER

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Ledelsen har foretaget vurderingen af selskabets ejendomme ud fra en vurdering af hver enkelt ejendom under hensyntagen til beliggenhed, vedligeholdelsesstand, lejeaftaler og renteniveau. Som følge af den generelle økonomiske situation i samfundet og ejendomsbranchen inden for handel med investeringsejendomme er der væsentlig usikkerhed forbundet med værdiansættelse af ejendomme til markedsværdi.

	2021	2020
2 Personaleomkostninger		
Antal personer beskæftiget	7	8
Lønninger.....	2.152.502	2.727.656
Pensioner	200.435	286.741
Andre omkostninger til social sikring	122.616	121.515
Personaleomkostninger i alt	<u>2.475.553</u>	<u>3.135.912</u>

NOTER

	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
3 Materielle anlægsaktiver		
Kostpris, primo	72.202.028	1.430.000
Tilgang i årets løb	3.276.460	24.800
	<hr/>	<hr/>
Kostpris 31. december 2021	75.478.488	1.454.800
	<hr/>	<hr/>
Opskrivninger, primo.....	29.797.972	0
Årets opskrivninger	299.527	0
	<hr/>	<hr/>
Opskrivninger 31. december 2021.....	30.097.499	0
	<hr/>	<hr/>
Af-/nedskrivninger, primo	0	-1.371.177
Årets af-/nedskrivninger	0	-36.739
	<hr/>	<hr/>
Af-/nedskrivninger 31. december 2021	0	-1.407.916
	<hr/>	<hr/>
Materielle anlægsaktiver i alt	105.575.987	46.884
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

Dagsværdi 31. december 2021, lejemål 105.575.987 kr.

Årets værdiregulering i resultatopgørelsen, lejemål 299.527 kr.

Investerings ejendomme består af flere udlejningsejendomme i Skive. Ejendomme værdiansættes årligt ud fra en afkastbaseret forrentningsmodel baseret på forventet fremtidige pengestrømme. Afkastkravet varierer afhængigt af geografisk placering og vurderingen af afkastkravet foretages ud fra tilgængeligt materiale fra landskendte ejendomsmæglere.

Afkastkravet for selskabets ejendomme udgør 5,75-6,5%

Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 6,15%

Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger inkl. skønnet vedligeholdelse.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Selskabet værdiansætter investeringsejendomme til dagsværdi. For at illustrere følsomheden og effekten ved ændringer i forrentningsfaktorerne på selskabets investeringsejendomme, er i nedenstående tabel vist værdi af ejendomme, egenkapital og resultat før skat ved ændringer på +/- 0,25%:

	Anvendt	+0,25%	-0,25%
Værdi ejendomme	105.575.987	102.500.000	110.900.000
Egenkapital	46.561.340	44.325.098	50.937.098
Resultat før skat	3.406.265	330.278	8.730.278

NOTER

4 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kostpris, primo	2.094.286	2.094.286
Kostpris 31. december 2021	2.094.286	2.094.286
Op- og nedskrivninger primo	10.501.583	10.605.659
Årets resultatandele	1.157.576	-104.076
Udloddet udbytte	-2.616.770	0
Op- og nedskrivninger 31. december 2021	9.042.389	10.501.583
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....	11.136.675	12.595.869

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kan specificeres således:

Navn	Ejerandel	Egenkapital	Resultat
Torvegade Skive ApS	66,67%	16.705.013	1.736.364

5 Kapitalandele i associerede virksomheder

Kostpris, primo	17.000	17.000
Kostpris 31. december 2021	17.000	17.000
Op- og nedskrivninger primo	2.678.932	2.449.524
Årets resultatandele	299.408	229.408
Op- og nedskrivninger 31. december 2021	2.978.340	2.678.932
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....	2.995.340	2.695.932

Kapitalandele i associerede virksomheder kan specificeres således:

Navn	Ejerandel	Egenkapital	Resultat
Østergade Skive ApS	33,33%	8.986.918	898.313

NOTER

6 Langfristede gældsforpligtelser

Prioritetsgæld.....	61.451.553	58.855.957	1.845.878	45.707.303
Kreditinstitutter.....	49.374	0	0	0
	<u>61.500.927</u>	<u>58.855.957</u>	<u>1.845.878</u>	<u>45.707.303</u>

Afledte finansielle instrumenter

Der er indgået aftaler om afledte finansielle instrumenter i form af renteswaps. Dagsværdien af afledte finansielle instrumenter udgør på balancedagen:

Forpligtelser, kr. 2.953.192.

Renteswapen er indgået til afdækning af renterisiko. Dagsværdireguleringen af renteswapen værdireguleres over egenkapitalen. Renteswapen, som er indgået med selskabets sædvanlige bankforbindelse.

7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Selskabet hæfter solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for det samlede skattetilsvaret i sambeskatningen.

Selskabet har stillet sikkerhed (ejerpantebrev stort t.kr. 7.000 med pant i ejendomsporteføljen) for søsterselskabets engagement med Sparekassen Vendsyssel.

Selskabet har indgået en operationel leasing af driftsmiddel med en årlig leje på kr. 70.812. Leasingaftalen løber indtil 1. februar 2023. Leasingydelse i denne periode udgør kr. 112.614.

NOTER

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i selskabets grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 105.575.987.

Til sikkerhed for engagementet med Nykredit Bank A/S er er stillet følgende sikkerheder:

Deponeret konto, saldo kr. 1

Der er endvidere stillet sikkerhed udenfor selskabets regi.

Til sikkerhed for engagementet med Sparekassen Vendsyssel er er stillet følgende sikkerheder:

Ejerpantebrev stort t.kr. 3.800 med pant i Frisenborgvej 4, Skive, matr. 93b Skive Brårupjorder.

Ejerpantebrev stort t.kr. 2.400 med pant i Glattrupvej 18, Skive, matr. 113lz Skive Brårupjorder.

Ejerpantebrev stort t.kr. 2.500 med pant i Viborgvej 77A, Skive, matr. 14f Glattrup, Skive Jorder.

Ejerpantebrev stort t.kr. 7.000 med pant i ejendomsporteføljen.

Pantsætningsforbud i 14R Glattrup, Skive Jorder, Viborgvej 79, 7800 Skive.

Der er endvidere stillet sikkerhed udenfor selskabets regi.