

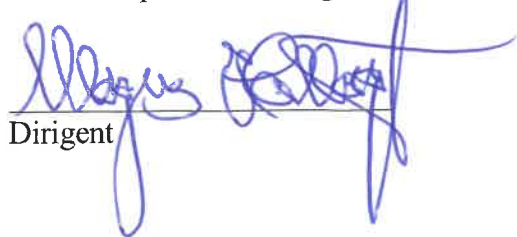
*JENSEN & JENSEN INVEST APS
Frisenborgvej 8B
7800 Skive*

CVR-nummer: 10 02 94 57

*ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2022*

(23. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 19/6 2023


Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse	15
Balance	16
Egenkapitalopgørelse	18
Noter	19

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 Danmark Frederiksgade 6 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, Frisenborgvej 8B, 7800 Skive

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skive, den 19/6 2023

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 2022, 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2022 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 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 regnskabsbrugerne 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.

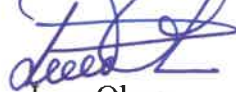
Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Viborg, den 19/6 2023

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

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for JENSEN & JENSEN INVEST APS for 2022 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret som følge af ændret lovgivning. Ændringen består af ændret klassifikation fra kapitalandele i associerede virksomheder til kapitalandele i kapitalinteresser.

Ændringen af regnskabspraksis har ingen indvirkning på årets resultat, egenkapital og balancesum for indeværende år samt i sammenligningstillene. Praksisændringen har kun betydning for det præsentationsmæssige i regnskabet.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år. Årsregnskabet 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.

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, 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 kildeskatte i sambeskatningskredsen.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Moderselskabet fungerer som administrationselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

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

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

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

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme 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 investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

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

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 %

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 under andre driftsindtægter/andre driftsmkostninger.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser

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.

Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den tilknyttede virksomheds underbalance.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af tilknyttede virksomheder opgøres som forskellen mellem afhændelssummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inklusiv ikke-afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salget eller afviklingen. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Kapitalandele i kapitalinteresser indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi. Virksomheden har valgt at anse indre værdis metode som målemetode.

Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, moderselskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække kapitalinteressens underbalance.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af kapitalinteresser opgøres som forskellen mellem afhændelssummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inklusiv ikke-afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salget eller afviklingen. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel 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 samt kapitalinteresser i forhold til kostpris.

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.

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 nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

	2022	2021
Lejeindtægter af investeringsejendomme	6.495.267	5.876.576
Andre driftsindtægter	2.141.715	1.933.041
Investeringsejendommens driftsomkostninger	-1.688.137	-1.513.368
Andre eksterne omkostninger	-645.035	-432.730
BRUTTORESULTAT	6.303.810	5.863.519
1 Personalemkostninger	-3.154.887	-2.475.553
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-116.274	-93.867
Andre driftsomkostninger	-261.712	-350.180
Resultat af drift før dagsværdireguleringer	2.770.937	2.943.919
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-248.834	299.527
DRIFTSRESULTAT	2.522.103	3.243.446
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	348.554	1.157.576
Resultat af kapitalandele i kapitalinteresser	446.785	299.408
Andre finansielle indtægter	501.168	4.758
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	428.535	42.509
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-7.558	0
Andre finansielle omkostninger	-1.124.656	-1.341.432
RESULTAT FØR SKAT	3.114.931	3.406.265
Skat af årets resultat	-751.333	-613.912
ÅRETS RESULTAT	2.363.598	2.792.353
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	1.485.229
Årets nettoopskrivning efter den indre værdis metode...	-8.595.604	1.456.984
Overført resultat	10.959.202	-149.860
DISPONERET I ALT	2.363.598	2.792.353

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022

AKTIVER

	2022	2021
2 Investeringsejendomme	107.498.000	105.575.987
2 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	228.592	46.884
Materielle anlægsaktiver	107.726.592	105.622.871
3 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder.....	0	11.136.675
4 Kapitalandele i kapitalinteresser.....	4.940.247	2.995.340
Finansielle anlægsaktiver	4.940.247	14.132.015
ANLÆGSAKTIVER	112.666.839	119.754.886
Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme	171.498	183.908
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	13.511.346	797.074
Tilgodehavender hos kapitalinteresser	0	120.123
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag.....	0	411.013
Andre tilgodehavender	655.075	125.680
Periodeafgrænsningsposter	4.236	33.707
Tilgodehavender	14.342.155	1.671.505
OMSÆTNINGSAKTIVER	14.342.155	1.671.505
AKTIVER	127.008.994	121.426.391

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022
PASSIVER

	2022	2021
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	2.923.247	12.020.729
Overført resultat.....	45.008.970	32.930.381
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	1.485.229
EGENKAPITAL.....	48.057.217	46.561.339
Hensættelse til udskudt skat	9.017.733	8.838.150
HENSATTE FORPLIGTELSER	9.017.733	8.838.150
Prioritetsgæld.....	57.810.368	57.010.079
5 Langfristede gældsforpligtelser	57.810.368	57.010.079
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	1.627.282	1.845.878
Kreditinstitutter.....	5.382.641	4.047.986
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	316.358	490.604
Gæld til tilknyttede virksomheder	339.837	93.650
Gæld til kapitalinteresser	0	12.900
Selskabsskat.....	249.331	99.900
Anden gæld.....	4.208.227	2.425.905
Kortfristede gældsforpligtelser	12.123.676	9.016.823
GÆLDSFORPLIGTELSER	69.934.044	66.026.902
PASSIVER	127.008.994	121.426.391

6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2022	2021
Virksomhedskapital primo	125.000	125.000
Virksomhedskapital ultimo	125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode primo	12.020.729	13.180.515
Vedtaget udbytte i datterselskab	0	-2.616.770
Årets bevægelse, resultatdisponering	-8.595.604	1.456.984
Årets bevægelse, kapitalregulering	-501.878	0
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode ultimo	2.923.247	12.020.729
Overført resultat, primo	32.930.382	29.633.930
Årets resultat	10.959.202	1.335.369
Foreslået udbytte	0	-1.485.229
Ændring i dagsværdi sikringsinstrumenter	1.119.386	829.541
Vedtaget udbytte i datterselskab	0	2.616.770
Overført resultat ultimo	45.008.970	32.930.381
Forslag til udbytte for regnskabsåret primo	1.485.229	2.000.000
Foreslået udbytte	0	1.485.229
Udloddet udbytte	-1.485.229	-2.000.000
Forslag til udbytte for regnskabsåret ultimo	0	1.485.229
EGENKAPITAL	48.057.217	46.561.339

NOTER

	2022	2021
1 Personalemkostninger		
Antal personer beskæftiget	8	7
Lønninger.....	2.756.361	2.152.502
Pensioner	257.210	200.435
Andre omkostninger til social sikring	141.316	122.616
Personalemkostninger i alt	3.154.887	2.475.553
	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
2 Materielle anlægsaktiver		
Kostpris, primo	75.478.489	1.454.802
Tilgang i årets løb	2.446.500	223.000
Afgang i årets løb	-275.653	0
Kostpris 31. december 2022	77.649.336	1.677.802
Opskrivninger, primo.....	30.097.498	0
Årets opskrivninger	-248.834	0
Opskrivninger 31. december 2022.....	29.848.664	0
Af-/nedskrivninger, primo	0	-1.407.916
Årets af-/nedskrivninger	0	-41.294
Af-/nedskrivninger 31. december 2022	0	-1.449.210
Materielle anlægsaktiver i alt	107.498.000	228.592

NOTER

	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
2 Materielle anlægsaktiver (fortsat)		
Dagsværdi 31. december 2022, lejemål 107.498.000 kr.		
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen, lejemål -248.834 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 5,95-7,25%

Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 6,50%

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	107.498.000	103.800.000	111.969.000
Egenkapital	48.057.217	45.172.776	51.544.596
Resultat før skat	3.114.931	-583.069	7.585.931

	2022	2021
3 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris, primo	2.094.286	2.094.286
Afgang i årets løb	-2.094.286	0
Kostpris 31. december 2022	0	2.094.286
Op- og nedskrivninger primo	9.042.389	10.501.583
Årets resultatandele	0	1.157.576
Kapitalregulering i perioden	-7.557.160	0
Udloddet udbytte	-1.485.229	-2.616.770
Op- og nedskrivninger 31. december 2022	0	9.042.389
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....	0	11.136.675

NOTER

	2022	2021
4 Kapitalandele i kapitalinteresser		
Kostpris, primo	17.000	17.000
Tilgang i årets løb	2.000.000	0
	<hr/>	<hr/>
Kostpris 31. december 2022	2.017.000	17.000
	<hr/>	<hr/>
Op- og nedskrivninger primo	2.978.340	2.678.932
Årets resultatandele	446.785	299.408
Kapitalregulering i perioden	-501.878	0
	<hr/>	<hr/>
Op- og nedskrivninger 31. december 2022	2.923.247	2.978.340
	<hr/>	<hr/>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....	4.940.247	2.995.340
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

Kapitalandele i kapitalinteresser kan specificeres således:

Navn, Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Resultat
Østergade Skive ApS	50%	9.880.494	893.570

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
5 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld.....	58.855.957	59.437.650	1.627.282	49.855.247
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	58.855.957	59.437.650	1.627.282	49.855.247
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

NOTER

6 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. 15.700.000 med pant i ejendomsporteføljen) for søsterselskabets og moderselskabets engagement med Sparekassen Danmark.

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. 41.802.

Selskabet kautionerer for engagementet for søsterselskabets og moderselskabets engagement med Sparekassen Danmark.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter kr. 59.437.650 er der givet pant i selskabets grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 107.498.000.

Til sikkerhed for engagementet med Sparekassen Danmark 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.