

DN Albuen ApS
Albuen 46, 6000 Kolding

Årsrapport for
1. oktober 2020 - 30. september 2021

CVR-nr. 11 75 76 77

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. februar 2022.

Jan Daugård Peters
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ledelsesberetning

- 5 Selskabsoplysninger
- 6 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. oktober 2020 - 30. september 2021

- 7 Anvendt regnskabspraksis
- 11 Resultatopgørelse
- 12 Balance
- 14 Noter

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021 for DN Albuen ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 23. februar 2022

Direktion

Jan Daugård Peters

Bestyrelse

Hans-Henrik Lorentzen
formand

Jan Daugård Peters

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til anpartshaverne i DN Albuen ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for DN Albuen ApS for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 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 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Kolding, den 23. februar 2022

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Jørn Dam Jensen
statsautoriseret revisor
mne33686

Selskabsoplysninger

Selskabet	DN Albuen ApS Albuen 46 6000 Kolding
	CVR-nr.: 11 75 76 77
	Hjemsted: Kolding
	Regnskabsår: 1. oktober - 30. september 34. regnskabsår
Bestyrelse	Hans-Henrik Lorentzen, formand Jan Daugård Peters
Direktion	Jan Daugård Peters
Revision	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Jupitervej 4 6000 Kolding
Bankforbindelse	Sydbank A/S

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af drift af udlejningsejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Det ordinære resultat efter skat udgør 1.779.124 kr. mod 1.696.895 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for DN Albuen ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, ejendomsomkostninger, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger til drift af ejendommene, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration samt salgsomkostninger.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

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 kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttet virksomhed og associeret virksomhed

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af den tilknyttede virksomheds resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af den associerede virksomheds resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

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

Balancen

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i tilknyttet virksomhed og associeret virksomhed vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Investeringsjendomme

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Anvendt regnskabspraksis

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Finansielle anlægsaktiver

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets og koncernens kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realiseringsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

Reserve for opskrivninger

Under reserve for opskrivninger indregnes opskrivninger på grunde og bygninger med fradrag af udskudt skat. Reserven reduceres, når opskrevne bygninger reduceres i værdi som følge af afskrivninger. Reduktionen udgør forskellen mellem afskrivning på grundlag af bygningernes omvurderede regnskabsmæssige værdi og afskrivning på grundlag af bygningernes oprindelige kostpris.

Reserven opløses helt eller delvis ved salg af grunde og bygninger og formindskes ved nedskrivning af grunde og bygninger.

Anvendt regnskabspraksis

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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance dagens 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

<u>Note</u>	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
Bruttofortjeneste	961.030	837.973
Værdiregulering af investeringsejendomme	1.510.000	1.151.484
Driftsresultat	2.471.030	1.989.457
Indtægt af kapitalandel i associeret virksomhed	0	394.945
Andre finansielle indtægter	13.874	0
1 Øvrige finansielle omkostninger	-220.970	-320.122
Resultat før skat	2.263.934	2.064.280
Skat af årets resultat	-484.810	-367.385
Årets resultat	1.779.124	1.696.895
Forslag til resultatdisponering:		
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	11.300.000	9.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	-19.844.906
Overføres til overført resultat	0	12.541.801
Disponeret fra overført resultat	-9.520.876	0
Disponeret i alt	1.779.124	1.696.895

Balance 30. september

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Anlægsaktiver		
3 Investeringsejendomme	15.430.000	17.500.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>15.430.000</u>	<u>17.500.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>15.430.000</u>	<u>17.500.000</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	218.181	89.230
Andre tilgodehavender	43.365	6.073.297
Periodeafgrænsningsposter	29.821	8.103
Tilgodehavender i alt	<u>291.367</u>	<u>6.170.630</u>
Likvide beholdninger	<u>4.101.374</u>	<u>1.964.303</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>4.392.741</u>	<u>8.134.933</u>
Aktiver i alt	<u>19.822.741</u>	<u>25.634.933</u>

Balance 30. september

Passiver		<u>2021</u>	<u>2020</u>
<u>Note</u>			
Egenkapital			
6	Virksomhedskapital	300.000	300.000
7	Reserve for opskrivninger	1.584.145	1.651.665
9	Overført resultat	<u>6.068.258</u>	<u>15.473.433</u>
	Egenkapital i alt	<u>7.952.403</u>	<u>17.425.098</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	<u>1.647.700</u>	<u>1.152.600</u>
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>1.647.700</u>	<u>1.152.600</u>
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	8.644.972	5.385.617
	Deposita	<u>366.451</u>	<u>406.951</u>
10	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>9.011.423</u>	<u>5.792.568</u>
10	Kortfristet del af langfristet gæld	603.908	561.103
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	111.737	133.857
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	63.830	12.001
	Selskabsskat	257.957	235.292
	Anden gæld	<u>173.783</u>	<u>322.414</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.211.215</u>	<u>1.264.667</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>10.222.638</u>	<u>7.057.235</u>
	Passiver i alt	<u>19.822.741</u>	<u>25.634.933</u>

- 12 Oplysninger om dagsværdi
- 11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 13 Eventualposter
- 14 Finansielle risici

Noter

	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>220.970</u>	<u>320.122</u>
	<u>220.970</u>	<u>320.122</u>
2. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. oktober 2020	0	16.606.739
Overførsler	<u>0</u>	<u>-16.606.739</u>
Kostpris 30. september 2021	<u>0</u>	<u>0</u>
Opskrivninger 1. oktober 2020	0	3.462.540
Overførsler	<u>0</u>	<u>-3.462.540</u>
Opskrivninger 30. september 2021	<u>0</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2020	0	-3.720.763
Overførsler	<u>0</u>	<u>3.720.763</u>
Af- og nedskrivninger 30. september 2021	<u>0</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2021	<u>0</u>	<u>0</u>
3. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. oktober 2020	16.348.516	0
Afgang i årets løb	-3.580.000	0
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>16.348.516</u>
Kostpris 30. september 2021	<u>12.768.516</u>	<u>16.348.516</u>
Regulering til dagsværdi 1. oktober 2020	1.151.484	0
Årets regulering til dagsværdi	<u>1.510.000</u>	<u>1.151.484</u>
Regulering til dagsværdi 30. september 2021	<u>2.661.484</u>	<u>1.151.484</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2021	<u>15.430.000</u>	<u>17.500.000</u>

Noter

3. Investeringsejendomme (fortsat)

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Selskabet ejer 3 erhvervsejendomme, som er placeret centralt i Kolding og udlejet med en gennemsnitlig husleje på 429 kr. pr. kvm.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Industri, Kolding	6,97 %
-------------------	--------

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

Afkast%	Værdi af ejendomsportefølje	Regnskabsmæssig værdi	Regulering
7,97	13.494.613	15.430.000	-1.935.387
5,97	18.013.480	15.430.000	2.583.480

<u>30/9 2021</u>	<u>30/9 2020</u>
------------------	------------------

4. Kapitalandel i tilknyttet virksomhed

Kostpris 1. oktober 2020	0	50.000
Afgang i årets løb	0	-50.000
Kostpris 30. september 2021	0	0
Opskrivninger 1. oktober 2020	0	29.248
Tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	0	-29.248
Opskrivninger 30. september 2021	0	0
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2021	0	0

Noter

	<u>30/9 2021</u>	<u>30/9 2020</u>
5. Kapitalandel i associeret virksomhed		
Kostpris 1. oktober 2020	0	221.835
Tilgang i årets løb	0	4.272.502
Afgang i årets løb	0	-4.494.337
Kostpris 30. september 2021	<u>0</u>	<u>0</u>
Opskrivninger 1. oktober 2020	0	19.874.154
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	0	394.945
Årets tilbageførsler på afgang	0	-20.269.099
Opskrivninger 30. september 2021	<u>0</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2021	<u>0</u>	<u>0</u>
6. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. oktober 2020	300.000	300.000
	<u>300.000</u>	<u>300.000</u>
7. Reserve for opskrivninger		
Reserve for opskrivninger 1. oktober 2020	1.651.665	1.719.185
Afskrivninger vedrørende opskrevne aktiver	-67.520	-67.520
	<u>1.584.145</u>	<u>1.651.665</u>
8. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		
Reserve for opskrivninger 1. oktober 2020	0	19.844.906
Resultatandel	0	-19.844.906
	<u>0</u>	<u>0</u>

Noter

	<u>30/9 2021</u>	<u>30/9 2020</u>
9. Overført resultat		
Overført resultat 1. oktober 2020	15.473.433	2.807.486
Årets overførte overskud eller underskud	-9.520.876	12.541.801
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	11.300.000	9.000.000
Udloddet ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	-11.300.000	-9.000.000
Ændring i markedsværdi af renteswap	61.771	72.597
Skat af renteswap	-13.590	-15.971
Afskrivning på opskrevne aktiver	67.520	67.520
	<u>6.068.258</u>	<u>15.473.433</u>

10. Gældsforpligtelser

	<u>Gæld i alt 30/9 2021</u>	<u>Kortfristet del af lang- fristet gæld</u>	<u>Langfristet gæld 30/9 2021</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	9.248.880	603.908	8.644.972	6.241.144
Deposita	366.451	0	366.451	0
	<u>9.615.331</u>	<u>603.908</u>	<u>9.011.423</u>	<u>6.241.144</u>

11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 9.249 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2021 udgør 15.430 t.kr.

12. Oplysninger om dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Dagsværdi 30. september 2021	15.430.000
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	1.510.000

13. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Kautionsforpligtelser:

Selskabet har kautioneret for en virksomheds realkreditlån. Realkreditlånet udgør pr. 30. september 2021 i alt 3.783 t.kr. Kautionen er en selvskyldnerkaution.

Noter

14. Finansielle risici

Renterisici

Selskabet har indgået renteswapaftale til begrænsning af renterisici på variabelt forrentet prioritetslån. Renteswappen løber til og fastlåser renten til 2 % frem til 30. december 2022. Ændringer i markedsværdien af renteswappen indregnes direkte på egenkapitalen. Oversigt over sikringstransaktioner vedrørende renteswapaftaler, der indregnes direkte på egenkapitalen, er vist nedenfor i kr.

	<u>Sikringstrans- aktion brutto</u>	<u>Skat heraf</u>	<u>Sikringstrans- aktion netto</u>
Saldo 1. oktober 2020	-127.521	28.055	-99.466
Årets bevægelse	<u>61.771</u>	<u>-13.590</u>	<u>48.181</u>
Saldo 30. september 2021	<u>-65.750</u>	<u>14.465</u>	<u>-51.285</u>

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Jan Daugård Peters

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-111386833834
Tidspunkt for underskrift: 24-02-2022 kl.: 07:35:32
Underskrevet med NemID

Jan Daugård Peters

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-111386833834
Tidspunkt for underskrift: 24-02-2022 kl.: 07:35:32
Underskrevet med NemID

Jan Daugård Peters

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-111386833834
Tidspunkt for underskrift: 24-02-2022 kl.: 07:35:32
Underskrevet med NemID

Hans-Henrik Lorentzen

Som Bestyrelsesformand NEM ID
PID: 9208-2002-2-243418594578
Tidspunkt for underskrift: 23-02-2022 kl.: 15:34:18
Underskrevet med NemID

Jørn Dam Jensen

Som Revisor NEM ID
På vegne af Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnersel...
RID: 1255008299560
Tidspunkt for underskrift: 24-02-2022 kl.: 10:14:49
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

This document has esignatur Agreement-ID: 37e23cZpJrY247117218