

Hovedgaden 34
Rønde

Brunbjergvej 3
Risskov

Østeralle 8
Ebeltoft

E. L. EJENDOMSSELSKAB HORSENS ApS

**C/O Laros A/S
Randersvej 204
8200 Aarhus N**

**ÅRSRAPPORT
2021/22**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 22/12 2022

Peter Lautrup

Dirigent

Medlem af:

Allinial GLOBAL®
An association of legally independent firms

CVR-nr. 12 39 30 16

Statsautoriseret
revisionspartnerselskab

RGD REVISORGRUPPEN DANMARK

CVR 38 75 16 46

Indholdsfortegnelse

Påtegninger

Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7

Årsregnskab 1. oktober 2021 - 30. september 2022

Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Egenkapitalopgørelse	15
Noter	16

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. oktober 2021 - 30. september 2022 for E. L. EJENDOMSSELSKAB HORSENS ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet. Samtidig er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus N, den 22/12 2022

Direktion

Niels Stage Laursen

Bestyrelse

Peter Lautrup

Margrete Stage Jakobsen

Karen Stage Petersen

Jens Stage Laursen

Niels Stage Laursen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i E. L. EJENDOMSSELSKAB HORSENS ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for E. L. EJENDOMSSELSKAB HORSENS ApS for perioden 1. oktober 2021 - 30. september 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. oktober 2021 - 30. september 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 revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser 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. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen.

Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlingerne 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 revisionshandlingerne, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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

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

Aarhus, den 22/12 2022

Kovsted & Skovgård
Statsautoriseret revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 38751646

Janus Luxhøj Asmussen
statsautoriseret revisor
MNE nr.: mne47813

Selskabsoplysninger

Selskabet E. L. EJENDOMSSELSKAB HORSENS ApS
C/O Laros A/S
Randersvej 204
8200 Aarhus N

CVR-nr: 12 39 30 16
Regnskabsår: 1. oktober - 30. september

Bestyrelse Peter Lautrup
Margrete Stage Jakobsen
Karen Stage Petersen
Jens Stage Laursen
Niels Stage Laursen

Direktion Niels Stage Laursen

Revisor Kovsted & Skovgård
Statsautoriseret revisionspartnerselskab
Brunbjergvej 3
8240 Risskov

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktiviteter er udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Årsrapporten udviser et resultat på kr. 1.074.047, og selskabets blance pr. 30. september 2022 udviser en balancesum på kr. 40.769.472 og en egenkapital på kr. 16.339.734.

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 E. L. EJENDOMSSELSKAB HORSENS ApS for 2021/22 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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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 afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

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

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Gevinster og tab, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens kurs. Forskelle mellem balancedagens kurs og transaktionsdagens kurs indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Huslejeindtægter

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

Anvendt regnskabspraksis

Ejendommenes driftsomkostninger

Ejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration lokaler og tab på debitorer.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til virksomhedens medarbejdere.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

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.

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 ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommenes 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, ejendommenes 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 investeringsejendommenes 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.

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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

Anvendt regnskabspraksis

driftsomkostninger.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

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.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

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

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.

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 nettorealisationsværdi.

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. For indeværende år er anvendt den aktuelle skattesats.

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.

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

Anvendt regnskabspraksis

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

Renteswap

Den indgåede aftale om rentesikring (renteswap) værdiansættes til renteswapaftalens basisværdi på balancedagen. Årets regulering af basisværdien på renteswappen indregnes direkte på egenkapitalen.

Basisværdien er opgjort af pengeinstituttet, som er leverandøren af aftalen, og er et udtryk for nutidsværdien af de forventede fremtidige pengestrømme over renteswap-aftalens løbetid uden værdiansættelsesjusteringer.

Renteswappen anses for en integreret del af belåningen af selskabets ejendom, men vises særskilt i balancen.

Renteswappens basisværdi på balancedagen er i balancen opdelt i en kortfristet del og en langfristet del. Opdelingen er baseret på en lineær fordeling af basisværdien over renteswappens resterende løbetid. Den kortfristede del udgør således den del af basisværdien, der lineært kan henføres til perioden inden for ét år efter balancedagen.

Resultatopgørelse

1. oktober - 30. september

Note	2021/22	2020/21
BRUTTORESULTAT	1.893.612	2.043.227
1 Personaleomkostninger	-284.553	-280.094
Resultat af drift før dagsværdireguleringer	1.609.059	1.763.133
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	110.574	0
DRIFTSRESULTAT	1.719.633	1.763.133
Andre finansielle indtægter	300.669	348.900
Andre finansielle omkostninger	-636.969	-536.827
RESULTAT FØR SKAT	1.383.333	1.575.206
Skat af årets resultat	-309.286	-358.662
ÅRETS RESULTAT	1.074.047	1.216.544
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	400.000	400.000
Overført resultat	674.047	816.544
DISPONERET I ALT	1.074.047	1.216.544

Balance 30. september
AKTIVER

Note	2022	2021
2 Investeringsejendomme	37.000.000	36.866.047
Materielle anlægsaktiver	37.000.000	36.866.047
ANLÆGSAKTIVER	37.000.000	36.866.047
Selskabsskat	47.438	60.060
Andre tilgodehavender	15.750	15.983
Periodeafgrænsningsposter	121.829	109.142
Tilgodehavender	185.017	185.185
Andre værdipapirer og kapitalandele	932.610	1.040.302
Værdipapirer og kapitalandele	932.610	1.040.302
Likvide beholdninger	2.651.845	2.668.055
OMSÆTNINGSAKTIVER	3.769.472	3.893.542
AKTIVER	40.769.472	40.759.589

Balance 30. september

PASSIVER

Note	2022	2021
Virksomhedskapital	204.000	204.000
Overført resultat	15.735.734	15.061.687
Forslag til udbytte for regnskabsåret	400.000	400.000
EGENKAPITAL	16.339.734	15.665.687
Hensættelse til udskudt skat	4.287.469	4.255.265
HENSATTE FORPLIGTELSER	4.287.469	4.255.265
Prioritetsgæld	17.861.082	18.388.843
Deposita	1.349.750	1.304.859
Selskabsskat	277.156	29.664
3 Langfristede gældsforpligtelser	19.487.988	19.723.366
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	534.407	626.901
Leverandører af varer og tjenesteydelser	66.765	111.723
Anden gæld	53.109	376.647
Kortfristede gældsforpligtelser	654.281	1.115.271
GÆLDSFORPLIGTELSER	20.142.269	20.838.637
PASSIVER	40.769.472	40.759.589

4 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

	2022	2021
Virksomhedskapital primo	204.000	204.000
Virksomhedskapital ultimo	204.000	204.000
Overført resultat, primo	15.061.687	14.245.143
Årets resultat	1.074.047	1.216.544
Foreslået udbytte	-400.000	-400.000
Overført resultat ultimo	15.735.734	15.061.687
Forslag til udbytte for regnskabsåret primo	400.000	400.000
Foreslået udbytte	400.000	400.000
Udloddet udbytte	-400.000	-400.000
Forslag til udbytte for regnskabsåret ultimo	400.000	400.000
EGENKAPITAL	16.339.734	15.665.687

Noter

	2021/22	2020/21
1 Personaleomkostninger		
Antal personer beskæftiget	1	1
Lønninger	272.700	268.363
Andre omkostninger til social sikring	11.853	11.731
	<hr/>	<hr/>
	284.553	280.094
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

Noter

	Investering- sejendom- me
2 Materielle anlægsaktiver	
Kostpris 1. oktober 2021	20.924.927
Årets tilgang	23.379
Afgang	0
	<hr/>
Kostpris 30. september 2022	20.948.306
	<hr/>
Opskrivninger 1. oktober 2021	15.941.120
Opskrivninger	110.574
	<hr/>
Opskrivninger 30. september 2022	16.051.694
	<hr/>
Af-/nedskrivninger 1. oktober 2021	0
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver	0
Af-/nedskrivninger	0
	<hr/>
Af-/nedskrivninger 30. september 2022	0
	<hr/>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2022	37.000.000
	<hr/> <hr/>

Vurdering af ejendommens dagsværdi pr. 30. september 2022 er fastlagt af selskabets ledelse ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvilket tager udgangspunkt i ejendommens forventede driftsresultat og et afkastkrav. De anvendte skøn er baseret på afkastmodel opgjort på grundlag af budgetterede forudsætninger, som vurderes forsvarlige, men som er usikre og vanskelige at forudsige. Usikkerheden i vurderingen af ejendommens værdi kan have indflydelse på selskabets balance og resultatopgørelse.

På baggrund af forventningerne til kommende års resultater forventes et resultat af ejendommens drift på 1.727 tkr. Ledelsen forventer at kunne opnå et afkast på 4,67%, som er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen, uden hensyntagen til evt. tomgang.

Investeringsejendommen er således indregnet til en dagsværdi på $1.727 \text{ tkr.} / 4,67\% = 37.000 \text{ tkr.}$

Følsomhed ved ændring i afkastkrav	-0,25%	Basis	0,25%
Afkastprocent	4,42	4,67	4,92
Dagsværdi	39.094.000	37.000.000	35.119.000
Ændring i dagsværdi	2.094.000		-1.881.000

Noter

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
3 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld	19.015.745	18.395.489	534.407	15.694.018
Deposita	1.304.860	1.349.750	0	0
Selskabsskat	29.664	277.156	0	0
	<u>20.350.269</u>	<u>20.022.395</u>	<u>534.407</u>	<u>15.694.018</u>

4 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38 Værdi ultimo indregnet i balancen

Investeringsejendom		37.000.000	36.866.048
Renteswap		17.868	310.623
		<u>37.017.868</u>	<u>37.176.671</u>

Årets urealiserede gevinst indregnet i resultatopgørelsen

Investeringsejendom		110.573	0
Renteswap		292.755	272.284
		<u>403.328</u>	<u>272.284</u>

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Pantsætninger:

Til sikkerhed for prioritetsgæld opr. kr. 11.500.000 og kr. 8.500.000 med en restgæld pr. 30. september 2022 på kr. 18.395.489 er der udstedt pantebreve med sikkerhed i selskabets ejendom, hvis bogførte værdi pr. 30. september 2022 udgør kr. 37.000.000.

Selskabet har påtaget sig følgende kontraktlige forpligtelser på 1 renteswaps:

Hovedstol i d.kr , variabel rente Cibor 3M 10.000.000

Hovedstol i d.kr , fast rente 2,24% 10.000.000

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Peter Lautrup

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: d9e492bb-8c09-4d66-8579-5f757c4aee10

IP: 93.167.xxx.xxx

2022-12-23 09:07:26 UTC



Jens Stage Laursen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 417faa60-9e04-41dd-9435-52d7a0060dd5

IP: 91.144.xxx.xxx

2022-12-23 09:09:58 UTC



Margrete Stage Jakobsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: e6f4afa6-4a4b-4add-a7be-d548d7de8c98

IP: 87.61.xxx.xxx

2022-12-23 09:38:07 UTC



Karen Stage Petersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 22058ea7-58c1-4d59-8dee-6e4de5622dc1

IP: 87.61.xxx.xxx

2022-12-23 10:52:08 UTC



Niels Stage Laursen

Direktør

Serienummer: 5fca43e9-87c3-4b12-81b1-29842e424b93

IP: 209.240.xxx.xxx

2022-12-23 19:58:38 UTC



Niels Stage Laursen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 5fca43e9-87c3-4b12-81b1-29842e424b93

IP: 209.240.xxx.xxx

2022-12-23 19:58:38 UTC



Janus Luxhøj Asmussen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:38751646-RID:74996014

IP: 87.54.xxx.xxx

2022-12-25 10:14:52 UTC



Peter Lautrup

Dirigent

Serienummer: d9e492bb-8c09-4d66-8579-5f757c4aee10

IP: 185.229.xxx.xxx

2022-12-25 10:35:15 UTC



Penneo dokumentnøgle: FO0EJ-6DYXW-XOEP6-W4N5C-L1WP4-0XQ5C

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>