

A/S Dansk Ejendomsudvikling

**c/o Vidar Ejendomme ApS
Thomas Koppels Gade 30, 1.
8000 Aarhus C**

CVR-nr. 14 17 61 44

**Årsrapport for 2020/21
(31. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den *7/2-2022*

Jeanette Juul Larsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september	13
Balance 30. september	14
Noter	16

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021 for A/S Dansk Ejendomsudvikling.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 27. januar 2022

Direktion

Jeanette Juul Larsen

Bestyrelse

Knud Erik Juul Larsen
formand

Jeanette Juul Larsen

Louise Juul-Larsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i A/S Dansk Ejendomsudvikling

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/S Dansk Ejendomsudvikling 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 revisoreres etiske adfærd (IESBA's 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.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Vi henleder opmærksomheden på årsregnskabets note 6, hvoraf det fremgår, at der er væsentlig usikkerhed forbundet med målingen af investeringsejendommene. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 27. januar 2022

National Revision
Godkendte Revisorer a/s
CVR-nr. 25 63 58 68

Sean Christensen
registreret revisor
MNE-nr. mne24773

Arne Kjær Jørgensen
registreret revisor
MNE-nr. mne703

Selskabsoplysninger

Selskabet	A/S Dansk Ejendomsudvikling c/o Vidar Ejendomme ApS Thomas Koppels Gade 30, 1. 8000 Aarhus C
	CVR-nr.: 14 17 61 44
	Regnskabsperiode: 1. oktober 2020 - 30. september 2021
	Stiftet: 31. maj 1990
	Regnskabsår: 31. regnskabsår
	Hjemsted: Aarhus
Bestyrelse	Knud Erik Juul Larsen, formand Jeanette Juul Larsen Louise Juul-Larsen
Direktion	Jeanette Juul Larsen
Revision	National Revision Godkendte Revisorer a/s Store Torv 5 8000 Aarhus C
Pengeinstitut	Spar Nord Ceresbyen 75 8000 Aarhus C

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet består i investering og drift af udlejningsejendomme.

Usikkerhed ved indregning og måling

Som følge af ledige lejemål i en af selskabets ejendomme er der efter ledelsens opfattelse en større usikkerhed end sædvanligt på målingen af investeringsaktiver til dagsværdi.

Ledelsen har forholdt sig hertil og ved opgørelsen af dagsværdierne er der for ledige lejemål taget hensyn til tomgangsleje i en periode frem til den forventede normaludlejning.

Dette medfører en lavere leje end normalt og dermed tillige en lavere værdiansættelse.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2020/21 udviser et overskud på kr. 57.780, og selskabets balance pr. 30. september 2021 udviser en egenkapital på kr. 3.374.129.

Årets resultat af selskabets ordinære drift ved udlejning af ejendomme vurderes som tilfredsstillende.

Selskabets aktivitet er i al væsentlighed uændret i forhold til foregående år. Dog er aktiviteten i 2020/21 lavere end i 2019/20, idet der i 2019/20 blev afhændet 2 ejendomme.

Der er i årets løb blevet ydet skattefrit tilskud til datterselskabet på kr. 5,7 mio. Desuden er kapitalandelene i den associerede virksomhed blevet afhændet.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for A/S Dansk Ejendomsudvikling for 2020/21 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2020/21 er aflagt i kr.

Selskabet har i henhold til årsregnskabslovens §110, stk. 1 undladt at udarbejde koncernregnskab.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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

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

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

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning samt andre driftsindtægter med fradrag af driftsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen ved forfald og periodiseres frem til statusdagen. Huslejeindtægter indregnes eksklusiv moms.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter omkostninger til drift af ejendommene, herunder ejendomsskat, forsikringer, forbrugsomkostninger og vedligeholdelse i det omfang det påhviler selskabet.

Andre driftsindtægter

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

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder tab ved salg af ejendomme.

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger mv.

Anvendt regnskabspraksis

Nedskrivning af finansielle aktiver

Nedskrivning af finansielle aktiver indeholder nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat.

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter skat.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Virksomheden er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som 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 posterings direkte i egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Investeringsjendomme består af 3 ejendomme med udlejning til erhverv og beboelse. Ejendommene er beliggende i Danmark således:

- 2 i Tønder
- 1 i Randers.

Efter første indregning måles investeringsejendommene til dagsværdi. Ejendommene måles ejendom for ejendom. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Ved opgørelsen af dagsværdien for ejendommene tages der udgangspunkt i normaliserede lejeindtægter. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Dagsværdien opgøres herefter ud fra den beregnede nettohusleje og afkast samt forventningen til afkastet af investeringen. Afkastsatsen fastlægges på baggrund af eksterne mæglernes bedømmelser af markedsniveauet.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der 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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvider omfatter likvide beholdninger herunder indeståender i kreditinstitut.

Selskabsskat og udskudt skat

A/S Dansk Ejendomsudvikling hæfter som administrationsselskab for dattervirksomhedernes 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 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter mv.

Forudbetalinger, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	<u>Note</u>	<u>2020/21</u> kr.	<u>2019/20</u> kr.
Bruttofortjeneste		936.803	2.219.436
Personaleomkostninger	1	-1.500	-14.452
Andre driftsomkostninger		<u>0</u>	<u>-2.446.390</u>
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		935.303	-241.406
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>-360.300</u>	<u>-2.300.000</u>
Resultat før finansielle poster		575.003	-2.541.406
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		-30.562	0
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		0	233.368
Finansielle indtægter	2	0	437.394
Nedskrivning af finansielle aktiver		0	-1.694.671
Finansielle omkostninger	3	<u>-431.479</u>	<u>-855.525</u>
Resultat før skat		112.962	-4.420.840
Skat af årets resultat		<u>-55.182</u>	<u>721.614</u>
Årets resultat		<u>57.780</u>	<u>-3.699.226</u>
Overført resultat		<u>57.780</u>	<u>-3.699.226</u>
		<u>57.780</u>	<u>-3.699.226</u>

This document has esignatur Agreement-ID: 6f7b59mktym246819351

Balance 30. september

	<u>Note</u>	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
		kr.	kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	4	<u>26.600.000</u>	<u>26.100.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>26.600.000</u>	<u>26.100.000</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		3.522	0
Kapitalandele i associerede virksomheder		<u>0</u>	<u>686.000</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>3.522</u>	<u>686.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>26.603.522</u>	<u>26.786.000</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		186.619	179.892
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	82.819
Andre tilgodehavender		154.191	34.663
Periodeafgrænsningsposter		<u>77.164</u>	<u>113.428</u>
Tilgodehavender		<u>417.974</u>	<u>410.802</u>
Likvide beholdninger		<u>1.139.777</u>	<u>2.340.881</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>1.557.751</u>	<u>2.751.683</u>
Aktiver i alt		<u>28.161.273</u>	<u>29.537.683</u>

Balance 30. september

	<u>Note</u>	<u>2020/21</u> kr.	<u>2019/20</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført resultat		2.874.129	2.816.349
Egenkapital		<u>3.374.129</u>	<u>3.316.349</u>
Hensættelse til udskudt skat		2.125.480	2.090.371
Hensatte forpligtelser i alt		<u>2.125.480</u>	<u>2.090.371</u>
Gæld til realkreditinstitutter		13.596.799	14.870.560
Selskabsskat		0	1.934.716
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>13.596.799</u>	<u>16.805.276</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	1.272.687	1.275.112
Gæld til kreditinstitutter		0	2.575.087
Modtagne forudbetalinger fra kunder		64.889	64.788
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.110.343	219.025
Gæld til tilknyttede virksomheder		33.364	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		4.105.081	513.503
Selskabsskat		1.979.947	284.799
Skyldigt sambeskatningsbidrag		158	97.809
Anden gæld		15.991	1.545.471
Deposita		482.405	750.093
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>9.064.865</u>	<u>7.325.687</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>22.661.664</u>	<u>24.130.963</u>
Passiver i alt		<u>28.161.273</u>	<u>29.537.683</u>
Usikkerhed ved indregning og måling	6		
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Noter

	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
	kr.	kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	1.500	13.036
Andre personaleomkostninger	<u>0</u>	<u>1.416</u>
	<u>1.500</u>	<u>14.452</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>1</u>
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	425.834
Andre finansielle indtægter	<u>0</u>	<u>11.560</u>
	<u>0</u>	<u>437.394</u>
3 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	3.040	0
Andre finansielle omkostninger	<u>428.439</u>	<u>855.525</u>
	<u>431.479</u>	<u>855.525</u>

Noter

4 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. oktober 2020	24.200.743
Tilgang i årets løb	<u>860.300</u>
Kostpris 30. september 2021	<u>25.061.043</u>
Værdireguleringer 1. oktober 2020	1.899.257
Årets værdireguleringer	<u>-360.300</u>
Værdireguleringer 30. september 2021	<u>1.538.957</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2021	<u>26.600.000</u>

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Selskabets investeringsejendomme består af 3 ejendomme som udlejes til både beboelse samt erhverv primært i form af butikslokaler.

Ejendommene er målt til dagsværdi ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Afkastet af de enkelte ejendomme er opgjort ejendom for ejendom samt ud fra et normalt driftsår.

Afkastkravet udgør for den del af ejendommene der vedrører beboelse 4,50 - 6,0 % pr. 30.09.2021 og afkastkravet udgør for den del af ejendommene der vedrører erhverv 6,50 - 8,0 % pr. 30.09.2021.

Det gennemsnitlige afkastkrav for hele ejendomsporteføljen pr. 30.09.2021 udgør 6,92 % pr. 30.09.2021 mod 6,71 % året før.

En ændring af afkastkravet med +0,25% vil medføre en reduktion af dagsværdien med samlet 1.129 t.kr.

En ændring af afkastkravet med -0,25% vil medføre en stigning af dagsværdien med samlet 1.227 t.kr.

Noter

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. oktober 2020	Gæld 30. september 2021	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	16.145.672	14.869.486	1.272.687	8.429.041
Selskabsskat	1.934.716	0	0	0
	18.080.388	14.869.486	1.272.687	8.429.041

6 Usikkerhed ved indregning og måling

Som følge af ledige lejemål i en af selskabets ejendomme er der efter ledelsens opfattelse en større usikkerhed end sædvanligt på målingen af investeringsaktiver til dagsværdi.

Ledelsen har forholdt sig hertil og ved opgørelsen af dagsværdierne er der for ledige lejemål taget hensyn til tomgangsleje i en periode frem til den forventede normaludlejning.

Dette medfører en lavere leje end normalt og dermed tillige en lavere værdiansættelse.

7 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med det selskab, som er optaget under Tilknyttede virksomheder/finansielle anlægsaktiver. Som administrationsselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen fremgår af denne årsrapport og er indregnet i balancen. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

Der påhviler en momsreguleringsforpligtelse på ejendommene på t.kr. 185.

En realisation af prioritetsgælden vil medføre en yderligere omkostning på t.kr. 66.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 14.869, er der givet pant i investerings-ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2021 udgør t.kr. 26.600.

Noter

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)

Til sikkerhed for eventuel gæld til pengeinstitut, som pr. 30.09.2021 udgør t.kr. 0, har selskabet udstedt ejerpantebrev på t.kr. 1.000, der giver pant i en af selskabets ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30.09.2021 udgør t.kr. 15.000. Desuden er der til sikkerhed for samme gæld til pengeinstitut udstedt ejerpantebrev på t.kr. 2.000, der giver pant i selskabets investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30.09.2021 udgør t.kr. 26.600.

Der er givet transport i et eventuelt tilgodehavende hos tilknyttet virksomhed, som pr. 30.09.2021 udgør en gældsforpligtelse på t.kr. 33.

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.

Jeanette Juul Larsen

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-287228131448
Tidspunkt for underskrift: 28-01-2022 kl.: 11:37:14
Underskrevet med NemID

Jeanette Juul Larsen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-287228131448
Tidspunkt for underskrift: 28-01-2022 kl.: 11:37:14
Underskrevet med NemID

Knud Erik Juul Larsen

Som Bestyrelsesformand NEM ID
PID: 9208-2002-2-154399882665
Tidspunkt for underskrift: 05-02-2022 kl.: 09:47:45
Underskrevet med NemID

louise Juul-Larsen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-308632461027
Tidspunkt for underskrift: 01-02-2022 kl.: 22:16:49
Underskrevet med NemID

Arne Kjær Jørgensen

Som Revisor NEM ID
RID: 53575210
Tidspunkt for underskrift: 07-02-2022 kl.: 07:58:57
Underskrevet med NemID

Sean Christensen

Som Revisor NEM ID
RID: 1059562645000
Tidspunkt for underskrift: 07-02-2022 kl.: 06:31:16
Underskrevet med NemID

Jeanette Juul Larsen

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-287228131448
Tidspunkt for underskrift: 07-02-2022 kl.: 10:44:28
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 ensures that the signatures is related to precisely this document only. Proofs for the originality and validity of signatures can always be found as legal evidence.

The document is checked 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: 6f7b59mktym246819351