

Boligselskabet Dan-Miljø ApS
Teglgårdsvej 18 A, 1.sal, 6000 Kolding

Årsrapport for
2023

CVR-nr. 14 87 74 79

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29. maj 2024.

Astor Adamm Lyhne
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Ledelsesberetning

- 4 Selskabsoplysninger
- 5 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023

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

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2023 for Boligselskabet Dan-Miljø 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. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 29. maj 2024

Direktion

Annelene Timmermann Smidt

Astor Adamm Lyhne

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til anpartshaveren i Boligselskabet Dan-Miljø ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Boligselskabet Dan-Miljø ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 bevis 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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 29. maj 2024

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Jørn Dam Jensen
statsautoriseret revisor
mne33686

Selskabsoplysninger

Selskabet	Boligselskabet Dan-Miljø ApS Teglårdsvej 18 A, 1.sal 6000 Kolding
	CVR-nr.: 14 87 74 79
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Annelene Timmermann Smidt Astor Adamm Lyhne
Revision	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Jupitervej 2 6000 Kolding
Modervirksomhed	AL Bolig og Erhverv ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået i udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 1.316.985 kr. mod 1.509.364 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 671.527 kr. mod 8.636.353 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Dagsværdien af selskabets investeringsejendomme er opgjort med baggrund i en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, som med udgangspunkt i investeringsejendommens ordinære resultat før renter og den markedsbestemte kapitalforrentning fastsætter dagsværdien af boligejendommene beliggende i og udenfor Kolding.

Værdierne af ejendommene er beregnet ud fra en kapitalforrentning på 5,2% i 2023 for boligejendom i Kolding og en gennemsnitlig kapitalforrentning på 7,3% i 2023 for boligejendomme beliggende udenfor Kolding.

Det er ledelsens vurdering, at værdiansættelsen af investeringsejendommene pr. 31. december 2023 udtrykker dagsværdien af investeringsejendommene i den nuværende markedssituation.

Til illustration af følsomheden på investeringsejendommens værdiansættelse henvises til noten for investeringsejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Boligselskabet Dan-Miljø 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 nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame og administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

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 finansielle aktiver og forpligtelser mv.

Indtægter af kapitalandel i tilknyttet 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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

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 (fuld fordeling).

Balancen

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt kapitalandel i tilknyttet 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.

Investerings ejendomme

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

Investerings ejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. 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”.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdireguleringer af investeringsejendomme”.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed indregnes og måles efter den indre værdis metode. Indre værdis metode anvendes som en målemetode.

I balancen indregnes kapitalandel i tilknyttet virksomhed til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til 0 kr., 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.

Nettoopskrivning af kapitalandel i tilknyttet virksomhed overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytte fra tilknyttet virksomhed, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttet virksomhed.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, sammenlægningsmetoden eller bogført værdi metode.

Tilgodehavender

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

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitut.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder og 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

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

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 aconto-skatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Boligselskabet Dan-Miljø ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sam-beskatningskredsen.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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.

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

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Bruttofortjeneste	1.316.985	1.509.364
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	0	-5.793
Nedskrivninger af omsætningsaktiver, som overstiger normale nedskrivninger.	-81.661	0
Andre driftsomkostninger	0	-52.915
Driftsresultat	1.235.324	1.450.656
Indtægt af kapitalandel i tilknyttet virksomhed	40.809	7.855.919
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	3.525
Andre finansielle indtægter	1.583	0
1 Øvrige finansielle omkostninger	-406.446	-479.155
Resultat før skat	871.270	8.830.945
Skat af årets resultat	-199.743	-194.592
Årets resultat	671.527	8.636.353
Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-4.066.726	4.066.726
Udbytte for regnskabsåret	1.500.000	0
Overføres til overført resultat	3.238.253	4.569.627
Disponeret i alt	671.527	8.636.353

Balance 31. december

Aktiver		<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
3	Investeringsejendomme	20.264.128	20.198.190
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>20.264.128</u>	<u>20.198.190</u>
4	Kapitalandel i tilknyttet virksomhed	251.985	8.511.176
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>251.985</u>	<u>8.511.176</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>20.516.113</u>	<u>28.709.366</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	6.220.194	613.525
	Andre tilgodehavender	84.641	228.560
	Tilgodehavender i alt	<u>6.304.835</u>	<u>842.085</u>
	Likvide beholdninger	<u>2.295.117</u>	<u>132.013</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>8.599.952</u>	<u>974.098</u>
	Aktiver i alt	<u>29.116.065</u>	<u>29.683.464</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Note</u>			
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	200.000	200.000
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	4.066.726
	Overført resultat	9.362.605	6.124.352
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	1.500.000	0
	Egenkapital i alt	<u>11.062.605</u>	<u>10.391.078</u>
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	16.438.777	16.832.867
	Deposita	790.721	790.686
5	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>17.229.498</u>	<u>17.623.553</u>
5	Kortfristet del af langfristet gæld	391.333	382.725
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	135.247	151.456
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	42.264	94.986
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	820.072
	Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	199.743	194.592
	Anden gæld	55.375	25.002
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>823.962</u>	<u>1.668.833</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>18.053.460</u>	<u>19.292.386</u>
	Passiver i alt	<u>29.116.065</u>	<u>29.683.464</u>
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7	Oplysninger om dagsværdi		
8	Eventualposter		

Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	0	17.501
Andre finansielle omkostninger	<u>406.446</u>	<u>461.654</u>
	406.446	479.155
	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
2. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. januar 2023	<u>22.500</u>	<u>22.500</u>
Kostpris 31. december 2023	<u>22.500</u>	<u>22.500</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023	-22.500	-16.707
Årets afskrivninger	<u>0</u>	<u>-5.793</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2023	<u>-22.500</u>	<u>-22.500</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	<u>0</u>	<u>0</u>
3. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2023	24.365.438	25.053.816
Tilgang i årets løb	65.938	117.822
Afgang i årets løb	<u>0</u>	<u>-806.200</u>
Kostpris 31. december 2023	<u>24.431.376</u>	<u>24.365.438</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2023	-4.167.248	-4.398.448
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	<u>0</u>	<u>231.200</u>
Regulering til dagsværdi 31. december 2023	<u>-4.167.248</u>	<u>-4.167.248</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	<u>20.264.128</u>	<u>20.198.190</u>

Selskabets investeringsejendomme består af 4 boligejendomme med 4 lejemål i hver på i alt 896 m² beliggende i Kolding. Den gennemsnitlige månedlige leje udgør 4 t.kr., tomgang er indregnet med 8%, vedligeholdelse udgør 22% og administration udgør 7% af den samlede indtægt.

Noter

3. Investeringsejendomme (fortsat)

Desuden består selskabets investeringsejendomme af 5 boligejendomme beliggende udenfor Kolding er fordelt på:

- 1) 7 andelsboliger med udlejning, hvor flere af de løbende omkostninger afholdes af andelsboligforeningen. Den gennemsnitlige månedlige leje udgør 6 t.kr. pr. lejemål, tomgang er indregnet med 0% og administrationen udgør 3% af den samlede indtægt.
- 2) 1 boligejendom med 15 lejemål, hvor den gennemsnitlige månedlige leje udgør 5 t.kr. pr. lejemål, tomgang er indregnet med 8%, vedligeholdelse udgør 20% og administration udgør 6% af den samlede indtægt.
- 3) 1 boligejendom med 11 lejemål, hvor den gennemsnitlige månedlige leje udgør 4 t.kr. pr. lejemål, tomgang er indregnet med 8%, vedligeholdelse udgør 29% og administration udgør 8%.
- 4) 1 landejendom, hvor lejer fastholdes og tomgang udgør 0%. Vedligeholdelse er indregnet med 4% tillagt forventede ekstra vedligeholdelsesomkostninger på 210 t.kr. og administration er indregnet med 2% af den samlede indtægt.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens forventede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
Afkastprocent for boliger i Kolding (primær placering) %	5,2%	4,9%
Afkastprocent for boliger udenfor Kolding, gennemsnitlig afkastprocent	7,3%	7,2%
Gennemsnitlig afkastsats for hele ejendomsporteføljen	6%	5,9%
Tomgangsprocent, bolig indregnet for alle med	8%	8%
Boligejendomme er fastsat til en gennemsnitlig værdi på (kr/m ²)	25.819	25.741

Noter

3. Investeringsejendomme (fortsat)

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 20.264 t.kr. pr. 31. december 2023. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden.

I Kolding: Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med 614 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 752 t.kr.

Udenfor Kolding: Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil dagsværdien gennemsnitligt i alt falde med 299 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en gennemsnitlig i alt stigning i dagsværdien på 1.957 t.kr.

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
4. Kapitalandel i tilknyttet virksomhed		
Kostpris 1. januar 2023	4.444.450	4.444.450
Kostpris 31. december 2023	4.444.450	4.444.450
Opskrivninger 1. januar 2023	4.066.726	-3.789.193
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	40.809	7.855.919
Udbytte	-8.300.000	0
Nedskrivninger 31. december 2023	-4.192.465	4.066.726
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	251.985	8.511.176

Hovedtallene for virksomheden ifølge den seneste godkendte årsrapport

	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Drejens Skovbo ApS, Kolding	100 %	251.985	40.809
		251.985	40.809

5. Gældsforpligtelser

	<u>Gæld i alt 31/12 2023</u>	<u>Kortfristet del af lang- fristet gæld</u>	<u>Langfristet gæld 31/12 2023</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	16.830.110	391.333	16.438.777	14.834.549
Deposita	790.721	0	790.721	0
	17.620.831	391.333	17.229.498	14.834.549

Noter

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 17.107 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 19.014 t.kr.

7. Oplysninger om dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Dagsværdi 31. december 2023	20.264.127
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>0</u>

8. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Kautionsforpligtelser:

Selskabet har kautioneret for tilknyttet virksomheds realkreditgæld. Den tilknyttede virksomheds realkreditgæld, udgør pr. 31. december 2023 7.804 t.kr.

Selskabet har kautioneret overfor Andelsboligforeningen Kirkemarkens gæld til realkreditinstitut. Restgælden udgør 5.843 t.kr. pr. 31. december 2023.

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med AL Bolig og Erhverv ApS, CVR-nr. 41 29 67 12, som er administrationselskab og hæfter i denne sambeskatning fra 1. august 2020 og for tidligere sambeskatninger ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen udgør 0 kr.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter af udbytte, renter og royalties udgør estimeret maksimalt: 0 kr.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.