

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

---

**Årsrapport for**  
**2021**

---

**CVR-nr. 14 87 74 79**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 16. maj 2022.

---

**Finn Boel Pedersen**  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

### Side

#### **Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors revisionspåtegning

#### **Ledelsesberetning**

- 5 Selskabsoplysninger
- 6 Ledelsesberetning

#### **Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021**

- 7 Anvendt regnskabspraksis
- 13 Resultatopgørelse
- 14 Balance
- 16 Noter

## Ledespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 16. maj 2022

### Direktion

Annelene Smidt  
Direktør

### Bestyrelse

Finn Boel Pedersen  
Formand

Annelene Smidt

Astor Adamm Lyhne

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

Til anpartshaveren i Boligselskabet Dan-Miljø ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Boligselskabet Dan-Miljø ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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 16. maj 2022

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Jørn Dam Jensen  
statsautoriseret revisor  
mne33686

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Boligselskabet Dan-Miljø ApS Teglårdsvej 18 A, 1.sal 6000 Kolding
	CVR-nr.: 14 87 74 79
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Finn Boel Pedersen, Formand Annelene Smidt Astor Adamm Lyhne
<b>Direktion</b>	Annelene Smidt, Direktør
<b>Revision</b>	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Jupitervej 4 6000 Kolding
<b>Modervirksomhed</b>	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 1.701.004 kr. mod 1.499.690 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 1.242.902 kr. mod 7.161.762 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Regnskabsåret har været præget af refinansiering af låneforhold.

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 5,7% i 2021 for boligejendom i Kolding og en gennemsnitlig kapitalforrentning på 7,8% i 2021 for boligejendomme beliggende udenfor Kolding.

Det er ledelsens vurdering, at værdiansættelsen af investeringsejendommene pr. 31. december 2021 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.

### 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.

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

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

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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.

### Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme 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 ud fra markedsstatistikker danner grundlag for ejendommens dagsværdi.

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”.

Investeringsejendomme 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 ejendomme”.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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 metoden, jf. beskrivelse ovenfor under Virksomhedssammenslutninger.

### Tilgodehavender

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonterings-sats 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 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.

#### 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.

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 sambeskatningskredsen.

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 nettorealisationsværdi.

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

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

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

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 lånoptagelsestidspunktet 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 nominal værdi.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.701.004</b>	<b>1.499.690</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-7.425	-3.094
Nedskrivninger af omsætningsaktiver, som overstiger normale nedskrivninger.	-27.034	0
<b>Driftsresultat</b>	<b>1.666.545</b>	<b>1.496.596</b>
Indtægt af kapitalandel i tilknyttet virksomhed	181.995	6.201.225
Andre finansielle indtægter	41.194	220.115
1 Øvrige finansielle omkostninger	-460.334	-490.355
<b>Resultat før skat</b>	<b>1.429.400</b>	<b>7.427.581</b>
Skat af årets resultat	-186.498	-265.819
<b>Årets resultat</b>	<b>1.242.902</b>	<b>7.161.762</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	3.447.390	0
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-228.812	228.812
Overføres til overført resultat	0	6.932.950
Disponeret fra overført resultat	-1.975.676	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>1.242.902</b>	<b>7.161.762</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
2 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5.793	13.218
3 Investeringsejendomme	20.655.368	20.300.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>20.661.161</u>	<u>20.313.218</u>
4 Kapitalandel i tilknyttet virksomhed	655.257	4.673.262
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>655.257</u>	<u>4.673.262</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>21.316.418</u></b>	<b><u>24.986.480</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	1.982.470
Andre tilgodehavender	55.260	106.010
Periodeafgrænsningsposter	0	36.706
Tilgodehavender i alt	<u>55.260</u>	<u>2.125.186</u>
Likvide beholdninger	<u>299.838</u>	<u>98</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>355.098</u></b>	<b><u>2.125.284</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>21.671.516</u></b>	<b><u>27.111.764</u></b>



**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	200.000	200.000
5 Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	228.812
Overført resultat	1.554.725	3.530.401
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.754.725</b>	<b>3.959.213</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	17.354.335	17.936.364
Gæld til pengeinstitutter	0	1.919.032
Deposita	820.384	822.144
6 Langfristede gældsforpligtelser i alt	18.174.719	20.677.540
6 Kortfristet del af langfristet gæld	396.418	330.266
Gæld til pengeinstitutter	0	819.774
Modtagne forudbetalinger fra kunder	159.392	168.763
Leverandører af varer og tjenesteydelser	213.691	67.579
Gæld til tilknyttede virksomheder	947.572	1.057.167
Anden gæld	24.999	31.462
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.742.072	2.475.011
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>19.916.791</b>	<b>23.152.551</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>21.671.516</b>	<b>27.111.764</b>

- 8 Oplysninger om dagsværdi
- 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 9 Eventualposter

## Noter

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	18.002	0
Andre finansielle omkostninger	<u>442.332</u>	<u>490.355</u>
	<u><b>460.334</b></u>	<u><b>490.355</b></u>
	<u>31/12 2021</u>	<u>31/12 2020</u>
<b>2. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris 1. januar 2021	<u>22.500</u>	<u>22.500</u>
<b>Kostpris 31. december 2021</b>	<u><b>22.500</b></u>	<u><b>22.500</b></u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021	-9.282	-6.188
Årets afskrivninger	<u>-7.425</u>	<u>-3.094</u>
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2021</b>	<u><b>-16.707</b></u>	<u><b>-9.282</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<u><b>5.793</b></u>	<u><b>13.218</b></u>
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2021	24.698.448	24.698.448
Tilgang i årets løb	<u>355.368</u>	<u>0</u>
<b>Kostpris 31. december 2021</b>	<u><b>25.053.816</b></u>	<u><b>24.698.448</b></u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2021	<u>-4.398.448</u>	<u>-4.398.448</u>
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2021</b>	<u><b>-4.398.448</b></u>	<u><b>-4.398.448</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<u><b>20.655.368</b></u>	<u><b>20.300.000</b></u>

Selskabets ejendomme omfatter boligejendomme beliggende i og udenfor Kolding.

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.

## Noter

---

### 3. Investeringsejendomme (fortsat)

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.

Forudsætningerne, der ligger til grund for værdiansættelsen og hermed afkastprocenterne er følgende:

Ejendommene beliggende centralt i Kolding omfatter 4 boligejendomme med 4 lejemål i hver ejendom. Den gennemsnitlige månedlige leje udgør 4 t.kr., tomgang er indregnet med 8%, vedligeholdelse udgør 15% og administration udgør 8% af den samlede indtægt.

Ejendommene beliggende udenfor Kolding er fordelt på:

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.

1 villa, som er sat til salg og dagsværdien er fastsat til eksternt vurderet salgssum og med en gennemsnitlig afkastprocent på 7,5%.

1 boligejendom med 15 lejemål, hvor den gennemsnitlige månedlige leje udgør 5 t.kr. pr. lejemål, tomgang er indregnet med 8%, vedligeholdelse udgør 9% og administration udgør 7% af den samlede indtægt.

1 boligejendom med 12 lejemål, hvor den gennemsnitlige månedlige leje udgør 4 t.kr. pr. lejemål, tomgang er indregnet med 8%, vedligeholdelse udgør 14% og administration udgør 8%.

1 landejendom, hvor lejer fastholdes og tomgang udgør 0%. Vedligeholdelse er indregnet med 4% tillagt ekstra vedligeholdelsesomkostninger på 220 t.kr. og administration er indregnet med 2% af den samlede indtægt.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

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

Afkastprocent for boliger i Kolding (primær placering)	5,7
Afkastprocent for boliger udenfor Kolding, gennemsnitlig afkastprocent	7,8

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.

## Noter

### 3. Investeringsejendomme (fortsat)

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

	Afkast%	Værdi af ejendomsportefølje kr.	Regnskabsmæssig værdi kr.	Regulering kr.
Boliger i Kolding	5%	7.885.000	6.955.368	929.632
Boliger i Kolding	6%	6.571.000	6.955.368	-384.368
Boliger udenfor Kolding	7%	14.928.000	13.700.000	1.228.000
Boliger udenfor Kolding	8%	13.061.000	13.700.000	-639.000
			31/12 2021	31/12 2020

### 4. Kapitalandel i tilknyttet virksomhed

Kostpris 1. januar 2021		4.444.450	19.038.331
Tilgang i årets løb		0	4.444.450
Afgang i årets løb		0	-19.038.331
<b>Kostpris 31. december 2021</b>		<b>4.444.450</b>	<b>4.444.450</b>
Opskrivning 1. januar 2021		228.812	-25.758.638
Årets resultat før afskrivninger på goodwill		181.995	228.812
Årets tilbageførsler på afgang		0	25.758.638
Udbytte		-4.200.000	0
<b>Nedskrivninger 31. december 2021</b>		<b>-3.789.193</b>	<b>228.812</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>		<b>655.257</b>	<b>4.673.262</b>

#### Tilknyttet virksomhed:

	Hjemsted	Ejerandel
Drejens Skovbo ApS	Kolding	100 %

### 5. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for opskrivninger 1. januar 2021	228.812	0
Resultatandel	-228.812	228.812
	<b>0</b>	<b>228.812</b>

### 6. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2021	Kortfristet del af langfristet gæld	Langfristet gæld 31/12 2021	Restgæld efter 5 år

## Noter

---

### 6. Gældsforpligtelser (fortsat)

	<u>Gæld i alt 31/12 2021</u>	<u>Kortfristet del af lang- fristet gæld</u>	<u>Langfristet gæld 31/12 2021</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	17.750.753	396.418	17.354.335	15.775.293
Deposita	820.384	0	820.384	0
	<u>18.571.137</u>	<u>396.418</u>	<u>18.174.719</u>	<u>15.775.293</u>

## Noter

---

### 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter nom. 18.500 t.kr., der udgør 18.049 t.kr. , er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 19.405 t.kr.

### 8. Oplysninger om dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Dagsværdi 31. december 2021	<u>20.655.368</u>
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>0</u>

### 9. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

##### Kautionsforpligtelser:

Selskabet har kautioneret for tilknyttet virksomheds realkreditgæld. Den tilknyttede virksomheds realkreditgæld, udgør pr. 31. december 2021 8.021 t.kr.

##### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med AL Bolig og Erhverv ApS, CVR-nr. 41 29 67 12 som administrationsselskab og hæfter fra 2. april 2020 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat. Selskabet har forud for sambeskatningen med AL Bolig og Erhverv ApS indgået i en sambeskatning med Box 3 ApS, CVR-nr. 29 40 01 05 og hæfter til og med 1. april 2020 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat i den angivne og tidligere perioder.

Selskabet hæfter fra 2. april 2020 i den nuværende sambeskatning og i perioden 1. januar til 1. april 2020 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.

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.

## Annelene Smidt

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-909506853461  
Tidspunkt for underskrift: 24-05-2022 kl.: 08:28:44  
Underskrevet med NemID

## Annelene Smidt

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-909506853461  
Tidspunkt for underskrift: 24-05-2022 kl.: 08:28:44  
Underskrevet med NemID

## Finn Boel Pedersen

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-388645499226  
Tidspunkt for underskrift: 24-05-2022 kl.: 22:59:04  
Underskrevet med NemID

## Finn Boel Pedersen

Som Bestyrelsesformand NEM ID  
PID: 9208-2002-2-388645499226  
Tidspunkt for underskrift: 24-05-2022 kl.: 22:59:04  
Underskrevet med NemID

## Astor Adamm Lyhne

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-067251541546  
Tidspunkt for underskrift: 26-05-2022 kl.: 14:06:22  
Underskrevet med NemID

## Jørn Dam Jensen

Som Revisor NEM ID  
RID: 1255008299560  
Tidspunkt for underskrift: 29-05-2022 kl.: 07:34:28  
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 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](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: 34eb40qYpKZ247694338