

# ROESGAARD

NÅR OVERBLIK SKABER VÆRDI

## Ejendomsselskabet Nørregade 7, Horsens ApS

Nørregade 7  
8700 Horsens

CVR-nr. 15 00 27 94

## Årsrapport for 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalfor-  
samling den 24/06 2022

---

Kenn Lund Jacobsen  
Dirigent

Når overblik  
samler brikkerne  
– og skaber værdi

REVISION RÅDGIVNING JURÅ  
REVISION RÅDGIVNING JURÅ  
REVISION RÅDGIVNING JURÅ

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2021	10
Balance pr. 31. december 2021	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Ejendomsselskabet Nørregade 7, Horsens ApS  
Nørregade 7  
8700 Horsens

CVR-nr.: 15 00 27 94  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2021  
Hjemsted: Horsens

### Direktion

Kenn Lund Jacobsen, direktør

### Revision

Roesgaard  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Sønderbrogade 16  
8700 Horsens

### Pengeinstitut

Spar Nord Bank A/S  
Skelagervej 15  
9000 Aalborg

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Ejendomsselskabet Nørregade 7, Horsens ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 24. juni 2022

### Direktion

Kenn Lund Jacobsen  
direktør

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Nørregade 7, Horsens ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Nørregade 7, Horsens ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 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 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.

#### Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Uden at modificere vores påtegning henleder vi opmærksomheden på oplysningerne i årsregnskabets note 1, hvor ledelsen har redegjort for forudsætningerne for at aflægge årsregnskabet med fortsat drift for øje.

Vi har ikke fundet grundlag for at anlægge en anden vurdering end ledelsen, men fremhæver den væsentlige usikkerhed knyttet til selskabets fortsatte drift.

#### Fremhævelse af forhold i regnskabet

Ledelsen har i årsregnskabets note 4 omtalt forudsætningerne og usikkerheden knyttet til værdiansættelsen af investeringsejendomme.

Vi har ikke fundet grundlag for at anlægge en anden vurdering end ledelsen, men fremhæver den væsentlige usikkerhed knyttet til ledelsens vurdering, herunder at efterfølgende regnskabsår kan påvirkes væsentligt af ændringer i de centrale forudsætninger.

#### 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

Horsens, den 24. juni 2022

### Roesgaard

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 37 54 31 28

Michael Mortensen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34108

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at udleje ejendommen Nørregade 7, Horsens til erhvervs- og beboelsesformål.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på kr. 570.874, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på kr. 4.974.701.

### Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der henvises til omtalen heraf i årsregnskabets note 1.



## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Nørregade 7, Horsens ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2021 er aflagt i kr.

### 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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af huslejeindtægter med fradrag af ejendommens driftsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

### Huslejeindtægter

Periodiserede huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Huslejeindtægter indregnes eksklusive moms.

## Anvendt regnskabspraksis

### Ejendommens driftsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift og vedligeholdelse, forsikring og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendommen, som indgår i nettoomsætningen.

Beløb til forbrugsafgifter, som opkræves over huslejen, modregnes i omkostninger til forbrugsafgifter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### 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 samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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 posteringer direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### 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.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

## Anvendt regnskabspraksis

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

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

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, 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

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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

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

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2021**

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>635.789</b>	<b>377.395</b>
Andre driftsomkostninger		(20.500)	0
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>615.289</b>	<b>377.395</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	120.119	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>735.408</b>	<b>377.395</b>
Finansielle omkostninger		(214.115)	(179.470)
<b>Resultat før skat</b>		<b>521.293</b>	<b>197.925</b>
Skat af årets resultat	3	49.581	(10.121)
<b>Årets resultat</b>		<b>570.874</b>	<b>187.804</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		570.874	187.804
		<b>570.874</b>	<b>187.804</b>

**Balance pr. 31. december 2021**

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	4	<u>13.866.602</u>	<u>13.746.483</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>13.866.602</u></b>	<b><u>13.746.483</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>13.866.602</u></b>	<b><u>13.746.483</u></b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		12.357	11.584
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		214.111	214.111
Andre tilgodehavender		<u>33.006</u>	<u>61.089</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>259.474</u></b>	<b><u>286.784</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>14.745</u></b>	<b><u>21.038</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>274.219</u></b>	<b><u>307.822</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>14.140.821</u></b>	<b><u>14.054.305</u></b>

**Balance pr. 31. december 2021**

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		200.000	200.000
Overført resultat		4.774.701	4.203.827
<b>Egenkapital</b>		<b>4.974.701</b>	<b>4.403.827</b>
Hensættelse til udskudt skat		1.598.246	1.647.827
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>1.598.246</b>	<b>1.647.827</b>
Gæld til realkreditinstitutter		5.319.979	5.670.112
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>5.319.979</b>	<b>5.670.112</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	342.387	332.504
Kreditinstitutter, kortfristet gæld		1.200.000	1.200.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		315.279	525.376
Anden gæld		191.433	100.063
Deposita		198.796	174.596
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.247.895</b>	<b>2.332.539</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>7.567.874</b>	<b>8.002.651</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>14.140.821</b>	<b>14.054.305</b>
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	1		
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2021	200.000	4.203.827	4.403.827
Årets resultat	0	570.874	570.874
<b>Egenkapital 31. december 2021</b>	<b>200.000</b>	<b>4.774.701</b>	<b>4.974.701</b>

## Noter til årsrapporten

### 1 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Der er væsentlig usikkerhed om selskabets og koncernens fortsatte drift som følge af usikkerhed forbundet med forudsætningerne for at fremskaffe den nødvendige finansiering.

Selskabet har stabil drift fra udlejningsaktiviteter, som forventes at bidrage positivt til selskabets drift de kommende år. Dog er det fortsat en afgørende forudsætning for selskabets fortsatte drift, at selskabets og koncernens pengeinstitut opretholder den nødvendige finansiering til rådighed for de planlagte aktiviteter, eller indtil frasalg af en eller flere af selskabets ejendomme foretages.

Selskabets pengeinstitut har tilkendegivet at ville opretholde de nuværende kreditfaciliteter og dermed understøtte selskabets og koncernens drift ind til videre i henhold til gældende aftaler.

Der er betydelig usikkerhed knyttet til værdiansættelsen af selskabets ejendomme, omtalt i note 4, som vurderes at have betydning for mulighederne for at tilvejebringe den nødvendige finansiering. På denne måde er selskabets evne til at fortsætte driften under indflydelse af forhold uden for ledelsens kontrol.

Det er ledelsens vurdering på baggrund af forventninger til driften samt bankens tilsagn om fastholdelse af kreditfaciliteter, at årsregnskabet kan aflægges med fortsat drift for øje.

	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
<b>2 Værdireguleringer af investeringsaktiver</b>		
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af ændret afkastkrav	<u>120.119</u>	<u>0</u>
Værdiregulering investeringsejendomme	<u><b>120.119</b></u>	<u><b>0</b></u>
	<u><b>120.119</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets udskudte skat	<u>(49.581)</u>	<u>10.121</u>
	<u><b>(49.581)</b></u>	<u><b>10.121</b></u>



## Noter til årsrapporten

### 4 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2021	13.746.483
Kostpris 31. december 2021	13.746.483
Værdireguleringer 1. januar 2021	0
Årets værdireguleringer	120.119
Værdireguleringer 31. december 2021	120.119
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<b>13.866.602</b>

#### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Tomgangslejen er fastlagt til 1 % af lejeindtægterne.

Driftsomkostningerne udgør 19 % af lejeindtægterne.

Vedligeholdelsesomkostninger udgør 9 % af lejeindtægterne.

Administrationsomkostningerne indgår ikke i dagsværdiberegningerne, da disse vurderes for uvæsentlige.

Dagsværdien af investeringsejendomme fastsættes på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommens forventede driftsresultat og et afkastkrav ifølge Colliers.

Desuden forventer ledelsen at kunne opnå et afkast på 4,61 % (2020: 4,62 %).

Afkastet er på niveau med det gennemsnitlige afkastkrav for boligejendomme samt retail i Horsens på 4,61 % ifølge Colliers. På denne baggrund er der foretaget værdiregulering.

Afkastkravet er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen og kan primært henføres til beliggenhed og stand.

## Noter til årsrapporten

### 4 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdiurderingen pr. 31. december 2021 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav, der kan opgøres til 4,61 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	(0,50)% kr.	Basis kr.	0,50 % kr.
Afkastprocent	4,11	4,61	5,11
Dagsværdi	15.552.513	13.866.603	12.510.456
Ændring i dagsværdi	1.685.910	0	(1.356.147)

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2021	Gæld 31. december 2021	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	6.002.616	5.662.366	342.387	3.959.447
	<b>6.002.616</b>	<b>5.662.366</b>	<b>342.387</b>	<b>3.959.447</b>

### 6 Eventualforpligtelser

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for tilknyttede virksomheders mellemværende med pengeinstitut.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Skyline Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

## Noter til årsrapporten

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld 5.662 t.kr. (31.12.2020: 6.003 t.kr.) er sikret ved pant i ejendomme.

Regnskabsmæssig værdi af pantsatte ejendomme udgør 13.120 t.kr. (31.12.2020: 13.746 t.kr.)

Til sikkerhed for alt bankens mellemværende, herunder bankgæld på 1.200 t.kr. (31.12.2020: 1.200 t.kr.) er givet ejerpant i selskabets ejendom.

Til sikkerhed for alt bankens mellemværende med moderselskabet Skyline Holding ApS og de tilknyttede selskaber KJ Investment ApS og KJ Byg og Boligudlejning ApS, herunder bankgæld på 112.386 t.kr. (31.12.2020: 119.571 t.kr.) er givet samme ejerpant på 2.200 t.kr. i ejendomme.