

TEL. : +45 3945 0200
FAX : +45 3945 0202
CVR : 18 9679 01

BHA STATS-AUTORISERET REVISION A/S
TUBORGVEJ 32, DK-2900 HELLERUP
BHA-REVISION.DK

BHA :
REVISION

FREDENSBORG KORN- OG MASKINANPARTSSELSKAB

Grønholtvej 80A, 3480 Fredensborg

(CVR nr. 15 77 52 70)

Årsrapport for perioden 1. juli 2021 til 30. juni 2022

Godkendt på generalforsamlingen

Den 21/9 2022

Dirigent: Jakob Mogens Evert

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2 – 3
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5 - 6
Anvendt regnskabspraksis	7 – 9
Resultatopgørelse for perioden 1. juli 2021 – 30. juni 2022	10
Balance pr. 30. juni 2022	11 – 12
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14 – 18

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 for Fredensborg Korn- og Maskinanpartsselskab.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredensborg, den 21. september 2022

Direktion

Jakob Mogens Evert

Bestyrelse

Jakob Mogens Evert

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i Fredensborg Korn- og Maskinanpartsselskab

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Fredensborg Korn- og Maskinanpartsselskab for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 – 30. juni 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit ”Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA’s Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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 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.

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 revisionshandling 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.

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.

Hellerup, den 21. september 2022
BHA Statsautoriseret Revision A/S
CVR-nr. 18 96 79 01

Palle Harting Johansen
statsautoriseret revisor
mne 32856

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskab	Fredensborg Korn- og Maskinanpartsselskab Grønholtvej 80A 3480 Fredensborg CVR nr. 15 77 52 70
Hjemstedskommune	Fredensborg
Bestyrelse	Jakob Mogens Evert
Direktion	Jakob Mogens Evert
Revision	BHA Statsautoriseret Revision A/S Tuborgvej 32 DK-2900 Hellerup

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Selskabets aktiviteter har i årets løb bestået i at eje og udleje maskiner og fast ejendom mv.

Selskabets primære aktivitet før skat og afskrivninger har givet et tilfredsstillende resultat under de nuværende konjunkturer. Det skal dog bemærkes, at der i året er brugt betydelige ressourcer på at forskønne selskabets ejendommen og derigennem fremtidssikre udlejningen.

Selskabets udlejningsprocent udgør ca. 95% pr. 30. juni 2022. Selskabets samlede udlejningsmasse udgør 57.103 m² heraf udgør den største enkeltlejer 21,5%. Selskabets største enkelt lejer har 12 lejemål fordelt på 2 ejendomme og der er indgået uopsigelige lejekontrakter frem medio 2025.

Udlejningsprocenten er særdeles tilfredsstillende set i forhold til at der i de seneste regnskabsår er investeret i flere nye industri ejendomme.

Det kan bemærkes at selskabets udlejningsprocent kan falde med op til 33,5% uden det påvirker selskabets evne til at servicere de langfristede gældsforpligtelser. Selskabet budget viser, at selskabet ved et fald i udlejningsprocenten med 33,5% vil have et overskud på t.kr 4.384 før regulering af værdisætningen af selskabets ejendommen og selskabsskat.

Selskabet har i året en soliditetsprocent på 60,0% mod 53,0% i regnskabsåret 2020/21. Soliditetsprocenten er særdeles tilfredsstillende set i forhold til at selskabets driftsaktiver hovedsageligt består af industriejendomme.

Selskabet har ikke været påvirket af opsigelser, hvor der ikke hurtigt kunne ske genudlejning, hvilket afspejles i udlejningsprocenten for selskabets ejendomme.

Samtlige selskabets lejemål er indgået på kontrakter på markedskonforme og konkurrencedygtige priser, hvilket sikrer stabile lejere.

Selskabet optager grunde og bygninger som investeringsejendomme, hvilket har påvirket resultatet positivt med t.kr. 71.807 i værdiregulering før skat. Værdireguleringen er baseret på en forrentning på 5 % p.a., hvilket er ændret fra 8% p.a. i forhold til tidligere regnskabsår. Ledelsen har valgt at ændrede forrentningsprocent, i det ejendommene i en længere årrække har været næsten fuldt udlejet (leje procent 92,5%-100%) og årsrapporten anses for at være mere retvisende med en forrentningsprocent på 5% p.a. Den ændrede forrentningsprocent har i regnskabsåret medført en ekstra opskrivning af selskabets ejendomme t.kr. 86.951 i forhold til tidligere års forrentningsprocent på 8% p.a.

Såfremt selskabet forrentningsprocent ændres ville det påvirke årsrapporten med følgende:

Forrentningsprocent 4%	T.kr. 57.967
Forrentningsprocent 6%	T.kr. -38.645
Forrentningsprocent 7%	T.kr. -66.249
Forrentningsprocent 8%	T.kr. -86.951
Forrentningsprocent 9%	T.kr. -103.053

LEDELSESBERETNING - fortsat

Nøgletal:	2021/22	2020/21	2019/20
Omsætning T.kr	23.521	21.263	17.897
Finansielle poster netto T.kr	-404	-235	-235
Finansielle poster i % af anlægsaktiver	0,16%	0,14%	0,14%
Overskudsgrad excl. værdiregulering af ejendomme	18%	16%	19%
Soliditetsprocent	60%	53%	53%

Selskabets er i en meget stærk økonomiske situation med en udlejningsbuffer på 33,5% en netto rentebelastning på mindre end 0,5% af selskabets anlægsaktiver og en soliditetsprocent på 60%.

Selskabet er forberedt på selv meget store udsving i konjunkturerne og alle selskabets ejendomme er i rigtig god vedligeholdelsesmæssige stand.

Ud over en stor lejer er selskabets lejermål i størrelsesorden fra 75 m² til 2.100 m² fordel på 107 lejere.

Der er ikke væsentlige salg af ejendomme i årets løb.

Selskabet forventer et stigende positivt resultat for det kommende regnskabsår.

Udvikling i regnskabsåret

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende. Selskabets lejermål har for branchen en høj udlejningsprocent.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Det er ledelsens opfattelse, at der ikke er indtrådt betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets udløb, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle situation.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Fredensborg Korn- og Maskinanpartsselskab er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B virksomheder med tilvalg af enkelte regler fra klasse C. Resultatopgørelsen er tilpasset selskabets specielle aktivitet for at give et mere retvisende billede.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

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

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 selskabet er forpligtet til at betale og forpligtelsen kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for de enkelte regnskabsposter.

RESULTATOPGØRELSEN

Omsætning

Omsætningen består af udlejning af bygninger samt salg af tjenesteydelser. Omsætningen indregnes eksklusiv moms, afgifter og med fradrag af salgsrabatter.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter alle omkostninger vedrørende drift af ejendommene, herunder skatter og afgifter, forsikringer og vedligeholdelse.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter alle omkostninger til administration af selskabet.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter gager og lønninger samt hermed forbundne omkostninger til sociale ydelser mv.

Indtægter af kapitalandele i associeret virksomhed

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af den associerede virksomheds resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og renteomkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende gæld samt amortisering af realkreditlån.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - fortsat**Selskabsskat og udskudt skat**

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Udskudt skat måles efter gældsmetoden af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

BALANCEN**Investeringsejendomme**

Selskabets andele i investeringsejendomme værdiansættes til en forrentning på 8 % pa. Der foretages årligt en værdiansættelse af samtlige ejendommene. Værdiansættelsen foretages dels på baggrund af den offentlige ejendomsværdi med tillæg af årets tilgang til kostpris, dels på baggrund af en afkastbaseret markedsværdi på 8 % pa. Nettolejeindtægten fratrukket driftsomkostninger kapitaliseret med et fastsat markedsbaseret afkastkrav. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. Nettolejen fastsættes som indgåede leje i regnskabsåret med tillæg for tomme lejemål. Tomme lejemål indregnes som seneste modtaget årsleje fratrukket 10 %.

Ved værdiansættelse af investeringsejendommene til 8 % p.a. føres værdireguleringen af ejendommene over resultatopgørelsen. Årets resultatopgørelse er derfor udtryk for den værdiforøgelse eller værdiforringelse, der kan henføres til året.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Materielle anlægsaktiver ud over investeringsejendomme

Indretning af lejede lokaler, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostprisen med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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

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

Indretning af lejede lokaler	20 år
Driftsmateriel og inventar	5 år

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskelle mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - fortsat

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab. Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi værdiansættes til DKK 0. Såfremt moderselskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensættelse hertil. Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder henlægges ved overskudsdisponeringen til en ”Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode” under egenkapitalen. Nyerehvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Øvrige finansielle anlægsaktiver

Øvrige finansielle anlægsaktiver som ikke indgår i en handelsbeholdning værdiansættes til kostpris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte udgifter vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer

Optages til dagsværdi og realiserede og urealiserede kurstab eller kursgevinster reguleres over resultatopgørelsen.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter udskudt skat.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter indregnes til kostprisen på optagelsestidspunktet. Efterfølgende opgøres gæld til realkreditinstitutter til amortiseret kostpris. Kurstab og låneomkostninger fordeles her ved over lånets løbetid ved brug af den beregnede effektive rente på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser i øvrigt

Øvrige gældsforpligtelser indregnes til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet. Efterfølgende opgøres de til amortiseret kostpris, hvilket for korte og uforrentede gældsforpligtelser samt for variabelt forrentede gældsforpligtelser normalt svarer til den nominelle værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. juli 2021 - 30. juni 2022

	Note	2021/2022 kr.	2020/2021 kr.
Lejeindtægter		23.521.549	21.262.933
Driftsomkostninger		12.248.631	8.939.200
DRIFTSRESULTAT EJENDOMME		11.272.918	12.323.733
Andre driftsindtægter		1.206.977	1.282.204
Andre eksterne omkostninger		3.355.711	2.244.995
Personaleomkostninger	2	2.833.186	2.983.122
RESULTAT FØR AFSKRIVNINGER		6.290.998	8.377.820
Afskrivninger	3	667.833	877.989
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER		5.623.165	7.499.831
Resultat af kapitalinteresser		-3.110	-13.097
Værdiregulering af ejendomme		71.807.206	-278.773
Finansielle indtægter.....	4	50.083	179.166
Finansielle udgifter	5	454.143	414.451
RESULTAT FØR SKAT.....		77.023.201	6.972.676
Skat af årets resultat	6	16.900.018	1.668.327
ÅRETS RESULTAT.....		60.123.183	5.304.349

FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING

Forslag til udbytte for regnskabsåret		0	2.840.000
Overført resultat.....		60.123.183	2.464.349
		60.123.183	5.304.349

BALANCE pr. 30. juni 2022

<u>AKTIVER</u>	Note	30/6 2022	30/6 2021
		kr.	kr.
Indretning af lejede lokaler til udlejning	7	772.821	942.737
Investeringsejendomme	8	247.299.231	165.162.647
Driftsmateriel	8	<u>429.349</u>	<u>656.148</u>
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>248.501.401</u>	<u>166.761.532</u>
Associerede virksomheder		1.915.851	1.868.961
Depositum		<u>460.000</u>	<u>460.000</u>
FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER I ALT.....		<u>2.375.851</u>	<u>2.328.961</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>250.877.252</u>	<u>169.090.493</u>
Tilgodehavende for salg og tjenesteydelser		403.901	246.135
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		0	2.846.498
Andre tilgodehavender		0	75.048
Periodeafgrænsningsposter.....		<u>634.980</u>	<u>680.865</u>
TILGODEHAVENDER I ALT.....		<u>1.038.881</u>	<u>3.848.546</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER		<u>47.585</u>	<u>4.481.546</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT.....		<u>1.086.466</u>	<u>8.330.092</u>
AKTIVER I ALT		<u>251.963.718</u>	<u>177.420.585</u>

BALANCE pr. 30. juni 2022

		30/6 2022	30/6 2021
<u>PASSIVER</u>	Note	kr.	kr.
Anpartskapital		200.000	200.000
Overført resultat.....		151.077.578	90.954.395
Forslag til udbytte for regnskabsåret		0	2.840.000
EGENKAPITAL I ALT		151.277.578	93.994.395
Hensættelse til udskudt skat	9	38.428.622	22.031.195
HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT		38.428.622	22.031.195
Prioritetsgæld	10	32.573.527	36.938.283
Deposita		6.618.422	5.919.634
LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT...		39.191.949	42.857.917
Kortfristet andel af prioritetsgæld	10	4.375.384	4.431.360
Bankgæld		13.397.189	8.215.309
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.014.578	0
Selskabsskat		502.591	962.885
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.186.183	1.472.422
Anden gæld		2.589.644	3.455.102
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT ...		23.065.569	18.537.078
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT		62.257.518	61.394.995
PASSIVER I ALT		251.963.718	177.420.585
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		
Eventualposter mv.	12		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	30/6 2022	30/6 2021
<u>Egenkapital</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Anpartskapital	<u>200.000</u>	<u>200.000</u>
Overført resultat:		
Saldo primo	90.954.395	88.490.046
Overført af årets resultat.....	<u>60.123.183</u>	<u>2.464.349</u>
Overført til næste år.....	<u>151.077.578</u>	<u>90.954.395</u>
Forslag til udbytte:		
Saldo primo	2.840.000	0
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	2.840.000
Udbetalt udbytte	<u>2.840.000</u>	<u>0</u>
Overført til næste år.....	<u>0</u>	<u>2.840.000</u>
EGENKAPITAL I ALT	<u>151.277.578</u>	<u>93.994.395</u>

Anpartskapitalen består af 1 stk. anpart á kr. 200.000.

NOTER**Note 1 - Væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger**

Ved udarbejdelse af årsrapporten foretager ledelsen en række regnskabsmæssige vurderinger og skøn for indregning og værdiansættelse af selskabets aktiver og forpligtelser.

Til selskabets aktivitet er der knyttet en række risikofaktorer, hvoraf de væsentligste er opgørelse af ejendommenes dagsværdi og finansielle risici, som generelt er påvirket af usikkerhederne, der er på ejendoms- og finansmarkederne.

Det er ledelsens skøn, at den fastsatte dagsværdi for ejendommene er udtryk for gældende markedsniveau jf. i øvrigt note 8.

Selskabets finansielle risici knytter sig primært til finansiering af selskabets ejendomme og dermed til risikoen for renteændringer mv.

	2021/2022	2020/2021
	kr.	kr.
<u>Note 2 - Personaleomkostninger</u>		
Lønninger.....	2.609.674	2.778.320
Pensioner	183.714	166.787
Andre omkostninger til social sikring	39.798	38.015
	<u>2.833.186</u>	<u>2.983.122</u>
Gennemsnitlige antal ansatte	<u>5</u>	<u>5</u>

Note 3 - Afskrivninger

Indretning af lejede lokaler til udlejning	169.916	173.248
Tab salg af ejendom	271.118	440.542
Driftsmateriel	226.799	0
	<u>667.833</u>	<u>613.790</u>

Note 4 - Finansielle indtægter

Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	0	135.077
Finansielle indtægter, øvrige	50.083	44.089
	<u>50.083</u>	<u>179.166</u>

NOTE R - fortsat

	2021/2022	2020/2021
	kr.	kr.
Note 5 - Finansielle udgifter		
Finansielle udgifter, øvrige	454.143	414.451
	<u>454.143</u>	<u>414.451</u>

Note 6 - Skat af årets resultat

Skat af årets resultat	502.591	2.284.505
Regulering vedrørende eventualskat	16.397.427	0
	<u>16.900.018</u>	<u>2.284.505</u>

	30/6 2022	30/6 2021
	kr.	kr.
Note 7 - Materielle anlægsaktiver		
Indretning af lejede lokaler til udlejning:		
Anskaffelsessum, primo	4.300.407	4.300.407
Tilgang til kostpris	0	0
Afgang til kostpris	0	0
Anskaffelsessum, ultimo	<u>4.300.407</u>	<u>4.300.407</u>
Akkumulerede afskrivninger, primo	3.357.670	3.184.422
Afskrivninger vedr. årets afgang.....	0	0
Årets afskrivninger	169.916	173.248
Akkumulerede afskrivninger, ultimo	<u>3.527.586</u>	<u>3.357.670</u>
REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI, ULTIMO.....	<u>772.821</u>	<u>942.737</u>

NOTE R - fortsat

	Investerings- ejendomme	Drifts- materiel
<u>Note 8 - Materielle anlægsaktiver</u>		
Anskaffelsessum, primo	94.067.055	1.665.421
Tilgang til kostpris	10.760.496	0
Afgang til kostpris	431.118	0
Anskaffelsessum, ultimo	<u>104.396.433</u>	<u>1.665.421</u>
Opskrivning, primo.....	76.637.854	0
Årets værdiregulering.....	71.807.206	0
Opskrivning, ultimo.....	<u>148.445.060</u>	<u>0</u>
Akkumulerede afskrivninger, primo	5.542.262	1.009.273
Afskrivninger vedr. årets afgang.....	0	0
Årets afskrivninger	0	226.799
Akkumulerede afskrivninger, ultimo	<u>5.542.262</u>	<u>1.236.072</u>
REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI, ULTIMO.....	<u>247.299.231</u>	<u>429.349</u>

Selskabets investeringsejendomme består af erhvervsejendomme hovedsagligt beliggende i Nordsjælland. Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi, og har fastsat dagsværdien med udgangspunkt i en afkastbaserede model. Som grundlag er anvendt budgettet for 2022/2023 med udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning fratrukket forventede drifts-, og vedligeholdelsesomkostninger. Budgettet udviser et samlet driftsresultat på t.kr. 11.626.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien. Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ændringer i de forudsætninger som primært er lagt til grund ved værdiansættelsen af ejendommene vil have en direkte indflydelse på værdien af ejendommene. Fastsættelse af dagsværdi af investeringsejendomme er baseret på skøn ud fra den vedligeholdelsesmæssige stand, beliggenhed og anvendelighed.

For 2021/2022 er anvendt et afkastkrav på 5 % (2020/2021 8 %). En ændring i afkastsatserne vil have væsentlig betydning for målingen af investeringsejendomme. Markedsudviklingen kan medføre et ændrede krav til forrentningen af fast ejendom, som vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

NOTE R - fortsat**Note 8 - Materielle anlægsaktiver - fortsat**

Eftersom det er vanskeligt at forudse de faktuelle ejendoms- og markedsforhold over en årrække, må det forventes, at den faktiske drift i en eller flere henseender vil forløbe anderledes i såvel positiv som negativ retning, end forudsat i forbindelse med måling af ejendommens dagsværdi.

	30/6 2022	30/6 2021
Ejendommens afkast i %	<u>5,00%</u>	<u>8,00%</u>
<u>Følsomhedsberegninger ved ændrede afkastkrav på +/- 1 %</u>	<u>Afkast 4,00%</u>	<u>Afkast 6,00%</u>
Ejendommenes værdi	<u>t.kr. 305.538</u>	<u>t.kr. 208.826</u>
Stigning / fald	<u>t.kr. 57.967</u>	<u>t.kr. -38.645</u>

Note 9 - Hensættelse til eventualskat

Omfatter udskudt skat vedrørende materielle anlægsaktiver.

	Forfalden	Forfalden	Forfalden
<u>Note 10 - Langfristet gæld</u>	<u>u/1 år</u>	<u>1 - 5 år</u>	<u>e/5 år</u>
Prioritetsgæld	<u>4.375.384</u>	<u>17.142.025</u>	<u>15.431.502</u>

Note 11 - Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 36.948 er der givet pant i ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2022 udgør t.kr. 247.299

Udover den tinglyste prioritetsgæld er der lyst ejerpantebreve på i alt t.kr. 26.966 med pant i ejendommen matr.nr. 19 Q Skibby By t.kr. 300, ejendommen matr.nr. 3g Svstrup By t.kr. 8.000, ejendommen matr.nr. 3 A m.fl. Hammersholt By t.kr. 6.939, ejendommen matr.nr. 20e Smørumnedre By t.kr. 1.230, ejendommen matr.nr. 1ø Niverød By t.kr. 2.100, ejendommen matr.nr. 5r Langkastrup By, Virring t.kr. 2.136, ejendommen matr.nr. 0005bf Snoldelev By t.kr. 5.509 og ejendommen matr.nr. 0001be Svansbjerg By t.kr. 752.

Af ejerpantebrevene ligger t.kr. 18.305 til sikkerhed for selskabets bankengagementer.

NOTE R - fortsat**Note 12 - Eventualposter mv.**

Selskabet har indgået leasingforpligtelser for t.kr. 1.198, heraf forfalder t.kr. 693 indenfor 1 år.

Selskabet hæfter solidarisk med øvrige koncernselskaber for skat af koncernens samlede sambeskatningsindkomst og for eventuelle udbytteskatter.

PENNEO

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

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

Jakob Mogens Evert

Direktionsmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-553836686905

IP: 93.167.xxx.xxx

2022-09-22 10:55:43 UTC

NEM ID 

Palle Harting Johansen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:18967901-RID:90855871

IP: 217.74.xxx.xxx

2022-09-22 11:01:31 UTC

NEM ID 

Jakob Mogens Evert

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-553836686905

IP: 93.167.xxx.xxx

2022-09-22 11:59:34 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: M03CU-IXW1D-2CDEC-BHEBA-EEP3W-LOBM1

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

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

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

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

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