

## **H.E.C. Udlejning A/S**

**Ørneborgvej 19  
8960 Randers SØ**

**CVR-nr. 20 21 48 72**

**Årsrapport for 2021/22  
(26. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 31. marts 2023

---

Jan Folden Christensen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september	12
Balance 30. september	13
Egenkapitalopgørelse	15
Noter	16

## **Ledelsespåtegning**

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 for H.E.C. Udlejning A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers, den 31. marts 2023

### **Direktion**

Jan Folden Christensen  
direktør

### **Bestyrelse**

Berit Folden Andreassen  
formand

Jan Folden Christensen

Lars Sendal From

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## *Til kapitalejeren i H.E.C. Udlejning A/S*

### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for H.E.C. Udlejning A/S for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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

### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vor revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vort 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's Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor 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**

Vort 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 regnskabsbrugere 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 vor 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 vor revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vor konklusion. Vor konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vor 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.

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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

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

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

Randers, den 31. marts 2023

Kreston SR  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33 94 87 94

Jens Villemann  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34151

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

H.E.C. Udlejning A/S  
Ørneborgvej 19  
8960 Randers SØ

CVR-nr.: 20 21 48 72

Regnskabsperiode: 1. oktober 2021 - 30. september 2022

Stiftet: 30. juni 1997

Regnskabsår: 26. regnskabsår

Hjemsted: Randers

### Bestyrelse

Berit Folden Andreassen, formand  
Jan Folden Christensen  
Lars Sendal From

### Direktion

Jan Folden Christensen, direktør

### Revision

Kreston SR  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Haraldsvej 60  
8960 Randers

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været udlejning af erhvervsejendomme.

### Usikkerhed ved indregning og måling

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

Ejendomsporteføljen er værdiansat på baggrund i en normal afkastmodel, hvilket medfører en visiboende usikkerhed omkring værdiansættelsen. Usikkerhederne og følsomheden overfor ændring i afkastkrav er nærmere beskrevet i regnskabet, hvortil der henvises.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2021/22 udviser et overskud på kr. 1.792.172, og selskabets balance pr. 30. september 2022 udviser en egenkapital på kr. 14.991.666.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

### *Finansiering*

Selskabet er overvejende finansieret ved langfristet låneoptagelse, hvis profil matcher lejeindtægterne. De variabelt forrentede lån er afdækket ved renteswaps.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.



## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for H.E.C. Udlejning A/S for 2021/22 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B samt regnskabsvejledningen for mindre virksomheder med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2021/22 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, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning samt andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af lejeindtægter, der indregnes i takt med den periode, som lejen vedrører.

## Anvendt regnskabspraksis

### Af- og nedskrivninger

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

### 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.

### 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

### Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis 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 og restværdier:

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 år	0 %

## Anvendt regnskabspraksis

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

### *Investeringsjendomme*

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

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

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

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskontierungsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 30. september 2022 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Afkastprocenterne er fastsat i intervallet 8 - 10%, med baggrund i konkrete vurderinger af mulige afkast på tilsvarende ejendomme ud fra stand, geografisk placering og lejeniveau.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Værdiforringelse af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### **Periodeafgrænsningsposter**

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

### **Egenkapital**

#### **Udbytte**

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

#### **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 netto realisationsværdi.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt under-skud, 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 netto realisationsværdi.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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 leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender, henholdsvis anden gæld.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og under egenkapitalen i dagsværdireserven. Resultater den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet under egenkapitalen, til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2021/22	2020/21
		kr.	kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>2.599.411</b>	<b>2.672.844</b>
Finansielle indtægter	2	8.359	20.380
Finansielle omkostninger	3	<u>-324.061</u>	<u>-478.594</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>2.283.709</b>	<b>2.214.630</b>
Skat af årets resultat	4	<u>-491.537</u>	<u>-477.160</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>1.792.172</u></b>	<b><u>1.737.470</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>1.792.172</u>	<u>1.737.470</u>
		<b><u>1.792.172</u></b>	<b><u>1.737.470</u></b>

## Balance 30. september

	<u>Note</u>	<u>2021/22</u> kr.	<u>2020/21</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	5	30.726.098	30.726.098
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	6	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>30.726.098</u></b>	<b><u>30.726.098</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>30.726.098</u></b>	<b><u>30.726.098</u></b>
Periodeafgrænsningsposter		<u>21.114</u>	<u>21.114</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>21.114</u></b>	<b><u>21.114</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>21.114</u></b>	<b><u>21.114</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u><u>30.747.212</u></u></b>	<b><u><u>30.747.212</u></u></b>

## Balance 30. september

	<u>Note</u>	<u>2021/22</u> kr.	<u>2020/21</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		812.500	812.500
Reserve for dagsværdi af sikring		-104.857	-295.988
Overført resultat		<u>14.284.023</u>	<u>12.491.851</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>14.991.666</u></b>	<b><u>13.008.363</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		<u>4.308.700</u>	<u>4.131.300</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>4.308.700</u></b>	<b><u>4.131.300</u></b>
Banker		1.373.182	1.532.879
Gæld til realkreditinstitutter		6.649.055	7.350.998
Deposita		<u>717.977</u>	<u>717.977</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b><u>8.740.214</u></b>	<b><u>9.601.854</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	868.620	1.057.848
Banker		49.748	30.788
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.000	13.862
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.389.906	1.223.414
Anden gæld		<u>388.358</u>	<u>1.679.783</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>2.706.632</u></b>	<b><u>4.005.695</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>11.446.846</u></b>	<b><u>13.607.549</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>30.747.212</u></b>	<b><u>30.747.212</u></b>



## Egenkapitalopgørelse

	Virk- somheds- kapital	Reserve for dagsværdi af sikring	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2021	812.500	-295.988	12.491.851	13.008.363
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	245.040	0	245.040
Årets resultat	0	0	1.792.172	1.792.172
Skat af egenkapitalbevægelser	0	-53.909	0	-53.909
<b>Egenkapital 30. september 2022</b>	<b>812.500</b>	<b>-104.857</b>	<b>14.284.023</b>	<b>14.991.666</b>

	Virk- somheds- kapital	Reserve for dagsværdi af sikring	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. oktober 2020	812.500	-506.197	10.754.381	1.700.000	12.760.684
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-1.700.000	-1.700.000
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	269.499	0	0	269.499
Årets resultat	0	0	1.737.470	0	1.737.470
Skat af egenkapitalbevægelser	0	-59.290	0	0	-59.290
<b>Egenkapital 30. september 2021</b>	<b>812.500</b>	<b>-295.988</b>	<b>12.491.851</b>	<b>0</b>	<b>13.008.363</b>

## Noter

	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
	kr.	kr.
<b>1 Oplysning om dagsværdi</b>		
<b>    Investerings ejendomme</b>		
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>30.726.098</u>	<u>30.726.098</u>
<b>    Sikringsinstrumenter</b>		
Ændringer der er indregnet i dagsværdireserven under egenkapitalen	<u>191.131</u>	<u>210.209</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>-134.432</u>	<u>-379.472</u>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	<u>8.359</u>	<u>20.380</u>
	<u><b>8.359</b></u>	<u><b>20.380</b></u>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	48.803	64.416
Andre finansielle omkostninger	<u>275.258</u>	<u>414.178</u>
	<u><b>324.061</b></u>	<u><b>478.594</b></u>

## Noter

	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
	kr.	kr.
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	314.137	309.460
Årets udskudte skat	<u>177.400</u>	<u>167.700</u>
	<b><u>491.537</u></b>	<b><u>477.160</u></b>
Skat af årets resultat fordeles således:		
Beregnet 22% skat af årets resultat før skat	502.416	487.219
Skatteeffekt af:		
Skat ikke fradragsberettigede omkostninger og ikke skattepligtige indtægter	-10.902	-10.150
Afrundinger	<u>23</u>	<u>91</u>
	<b><u>491.537</u></b>	<b><u>477.160</u></b>
<b>5 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		Investerings- ejendomme
		<u>27.341.493</u>
Kostpris 1. oktober 2021		<u>27.341.493</u>
Kostpris 30. september 2022		<u>27.341.493</u>
Værdireguleringer 1. oktober 2021		<u>3.384.605</u>
Værdireguleringer 30. september 2022		<u>3.384.605</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2022</b>		<b><u>30.726.098</u></b>

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabs ejendomme er beliggende primært i Nordjylland. Ved fastlæggelse af afkastsatser har ledelsen taget højde for de geografiske forskelle i afkastforventninger og realisationsmuligheder.

Ledelsen har ikke budgetteret med tomgangsleje, idet selskabets tomgang på de på gældende ejendomme historisk set har være minimal.

## Noter

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

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. september 2022 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 8% - 10%. Det kan opgøres til gennemsnitlig 9,42%.

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

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,5%	Basis	0,5 %
	kr.	kr.	kr.
Afkastprocent	8,9	9,4	9,9
Dagsværdi	32.448.406	30.726.098	29.177.409
Ændring i dagsværdi	1.722.308	0	-1.548.689

### 6 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. oktober 2021	40.000
Kostpris 30. september 2022	40.000
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2021	40.000
Af- og nedskrivninger 30. september 2022	40.000
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2022</b>	<b>0</b>

## Noter

### 7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. oktober 2021	Gæld 30. september 2022	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Banker	1.688.079	1.532.182	159.000	740.000
Gæld til realkreditinstitutter	8.253.646	7.358.675	709.620	3.721.568
Deposita	717.977	717.977	0	0
	<b>10.659.702</b>	<b>9.608.834</b>	<b>868.620</b>	<b>4.461.568</b>

### 8 Eventualforpligtelser

Selskabet har stillet kaution for moderselskabets bankgæld.

Selskabet har stillet kaution for søsterselskabernes bankgæld.

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

### 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 6.649, er der udstedt realkreditpantebreve for i alt t.kr. 16.158 i grunde og bygninger, heraf er t.kr. 1.460 t.kr. alene afgiftspantebreve. Den regnskabsmæssige værdi af omfattende grunde og bygninger udgør pr. 30. september 2022 udgør t.kr. 30.726

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 3.595 i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er deponeret ejerpantebreve for t.kr. 3.595 til sikkerhed for bankgæld, mens ejerpantebreve for kr. 0 er i selskabets egen besiddelse.

### 10 Finansielle instrumenter

I anden gæld indgår negative dagsværdier af et renteswap på 245 tkr. Renteswapet er indgået til sikring af en fast rente af selskabets variabelt forrentede lån. Renteswapet har en samlet hovedstol på 3.750 tkr. og en restløbetid på 4 år.

## Berit Folden Andreassen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Berit Folden Andreassen  
Bestyrelsesformand  
ID: 2d9c5a36-b6b6-4c10-a27b-aa92aa0c8fe2  
Tidspunkt for underskrift: 11-04-2023 kl.: 08:06:02  
Underskrevet med MitID



## Jan Folden Christensen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Jan Folden Christensen  
Direktør  
ID: 16b5b997-f917-456e-ae85-60745a6efe70  
Tidspunkt for underskrift: 04-04-2023 kl.: 18:56:53  
Underskrevet med MitID



## Jan Folden Christensen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Jan Folden Christensen  
Bestyrelsesmedlem  
ID: 16b5b997-f917-456e-ae85-60745a6efe70  
Tidspunkt for underskrift: 04-04-2023 kl.: 18:56:53  
Underskrevet med MitID



## Jan Folden Christensen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Jan Folden Christensen  
Dirigent  
ID: 16b5b997-f917-456e-ae85-60745a6efe70  
Tidspunkt for underskrift: 04-04-2023 kl.: 18:56:53  
Underskrevet med MitID



## Lars Sendal From

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Lars Sendal From  
Bestyrelsesmedlem  
ID: 15fbdfb7-a497-40d8-ac28-445997711f43  
Tidspunkt for underskrift: 04-04-2023 kl.: 09:45:48  
Underskrevet med MitID



## Jens Villemann

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Jens Villemann  
Statsautoriseret Revisor  
ID: 12a273ad-c86b-49b7-91d7-60b22fb40bb7  
Tidspunkt for underskrift: 11-04-2023 kl.: 22:50:26  
Underskrevet med MitID

