



Tlf.: 96 34 73 00  
aalborg@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Visionsvej 51  
DK-9000 Aalborg  
CVR-nr. 20 22 26 70

**C. S. EJENDOMME A/S**

**C/O SØREN ENNGAARD A/S, INDKILDEVEJ 6B, 1., 9210 AALBORG SØ**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 20. april 2022

---

Jane Hansen

**CVR-NR. 21 10 02 93**

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

|   | <b>Side</b> |
|---|-------------|
| <b>Selskabsoplysninger</b>                      |             |
| Selskabsoplysninger .....                       | 3           |
| <b>Erklæringer</b>                              |             |
| Ledelsespåtegning.....                          | 4           |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning..... | 5-6         |
| <b>Ledelsesberetning</b>                        |             |
| Ledelsesberetning.....                          | 7           |
| <b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>     |             |
| Resultatopgørelse.....                          | 8           |
| Balance.....                                    | 9-10        |
| Egenkapitalopgørelse .....                      | 11          |
| Noter.....                                      | 12-16       |
| Anvendt regnskabspraksis.....                   | 17-20       |

**SELSKABSOPLYSNINGER**

|                      |   |
|----------------------|---|
| <b>Selskabet</b>     | C. S. EJENDOMME A/S<br>c/o Søren Enggaard A/S<br>Indkildevej 6B, 1.<br>9210 Aalborg SØ                      |
|                      | CVR-nr.: 21 10 02 93<br>Stiftet: 22. juni 1998<br>Kommune: Aalborg<br>Regnskabsår: 1. januar - 31. december |
| <b>Bestyrelse</b>    | Søren Enggaard, formand<br>Carsten Enggaard<br>John Helmenkamp Mikkelsen                                    |
| <b>Direktion</b>     | Carsten Enggaard  |
| <b>Revision</b>      | BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab<br>Visionsvej 51<br>9000 Aalborg                                 |
| <b>Pengeinstitut</b> | Danske Bank<br>Prinsensgade 15<br>9000 Aalborg<br><br>Nykredit Bank<br>Tankedraget 25<br>9000 Aalborg       |

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for C. S. EJENDOMME 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. 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, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 20. april 2022

Direktion:

\_\_\_\_\_  
Carsten Enggaard

Bestyrelse:

\_\_\_\_\_  
Søren Enggaard  
Formand

\_\_\_\_\_  
Carsten Enggaard

\_\_\_\_\_  
John Helmenkamp Mikkelsen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### *Til kapitalejerne i C. S. EJENDOMME A/S*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for C. S. EJENDOMME A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. 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 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.

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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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 ledelsen 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.

Aalborg, den 20. april 2022

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Torben Gyde Jensen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne26714

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift af investeringsejendomme.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Da de forhold, som i øvrigt er nødvendige for en bedømmelse af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultat af årets drift, fremgår af balancen og resultatopgørelsen samt af noterne henvises hertil.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

|  | Note | 2021<br>tkr.  | 2020<br>tkr.  |
|--|------|---------------|---------------|
| <b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....   |      | <b>17.974</b> | <b>19.970</b> |
| Personaleomkostninger.....   | 1    | -517          | -496          |
| Af- og nedskrivninger.....   |      | -114          | -93           |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....                      |      | 16.114        | 13.753        |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b> .....  |      | <b>33.457</b> | <b>33.134</b> |
| Indtægter af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder.....  |      | 806           | 0             |
| Andre finansielle indtægter.....                                       | 2    | 299           | 47            |
| Andre finansielle omkostninger.....                                    | 3    | -2.700        | -2.460        |
| <b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....   |      | <b>31.862</b> | <b>30.721</b> |
| Skat af årets resultat.....  | 4    | -6.851        | -6.763        |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b> .....  |      | <b>25.011</b> | <b>23.958</b> |
| <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>                                 |      |               |               |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret.....                               |      | 1.000         | 1.000         |
| Henlæggelser til reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode..... |      | 806           | 0             |
| Overført resultat.....   |      | 23.205        | 22.958        |
| <b>I ALT</b> .....   |      | <b>25.011</b> | <b>23.958</b> |



## BALANCE 31. DECEMBER

| AKTIVER  | Note     | 2021<br>tkr.   | 2020<br>tkr.   |
|--|----------|----------------|----------------|
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....     |          | 675            | 789            |
| Investeringsjendomme.....                        |          | 291.300        | 309.597        |
| <b>Materielle anlægsaktiver.....</b>             | <b>5</b> | <b>291.975</b> | <b>310.386</b> |
| Kapitalandele i datter virksomheder.....         |          | 864            | 0              |
| Kapitalandele i associerede virksomheder.....    |          | 2              | 0              |
| <b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>            | <b>6</b> | <b>866</b>     | <b>0</b>       |
| <b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>                        |          | <b>292.841</b> | <b>310.386</b> |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser..... |          | 12             | 44             |
| Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder..... |          | 18.924         | 4.385          |
| Andre tilgodehavender.....                       |          | 1.888          | 31             |
| Periodeafgrænsningsposter.....                   |          | 10             | 1.056          |
| <b>Tilgodehavender.....</b>                      |          | <b>20.834</b>  | <b>5.516</b>   |
| <b>Likvider.....</b>                             |          | <b>13</b>      | <b>0</b>       |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>                    |          | <b>20.847</b>  | <b>5.516</b>   |
| <b>AKTIVER.....</b>                              |          | <b>313.688</b> | <b>315.902</b> |

## BALANCE 31. DECEMBER

| PASSIVER  | Note     | 2021<br>tkr.   | 2020<br>tkr.   |
|---|----------|----------------|----------------|
| Aktiekapital.....                                     |          | 12.200         | 12.200         |
| Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode..... |          | 806            | 0              |
| Dagsværdireserve for regnskabsmæssig sikring.....     |          | 2.592          | 898            |
| Overført overskud.....                                |          | 132.008        | 108.803        |
| Forslag til udbytte.....                              |          | 1.000          | 1.000          |
| <b>EGENKAPITAL.....</b>                               |          | <b>148.606</b> | <b>122.901</b> |
| Hensættelse til udskudt skat.....                     |          | 40.223         | 35.856         |
| <b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>                    |          | <b>40.223</b>  | <b>35.856</b>  |
| Gæld til realkreditinstitutter.....                   |          | 92.190         | 116.023        |
| Afledte finansielle instrumenter.....                 | 7        | 4.608          | 6.605          |
| Deposita.....   |          | 6.135          | 6.136          |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>           | <b>8</b> | <b>102.933</b> | <b>128.764</b> |
| Prioritetsgæld.....                                   |          | 10.887         | 11.789         |
| Gæld til pengeinstitutter.....                        |          | 1.891          | 6.936          |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser.....         |          | 1.130          | 1.936          |
| Gæld til tilknyttede virksomheder.....                |          | 885            | 0              |
| Selskabsskat.....                                     |          | 2.962          | 4.697          |
| Anden gæld.....                                       |          | 4.171          | 3.023          |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>           |          | <b>21.926</b>  | <b>28.381</b>  |
| <b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>                        |          | <b>124.859</b> | <b>157.145</b> |
| <b>PASSIVER.....</b>                                  |          | <b>313.688</b> | <b>315.902</b> |
| Eventualposter mv.                                    | 9        |                |                |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser                 | 10       |                |                |

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

|   | Aktiekapital  | Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode | Dagsværdi-reserve for regnskabs-mæssig sikring | Overført overskud | Forslag til udbytte | I alt          |
|---|---------------|--|--|-------------------|---------------------|----------------|
| Egenkapital 1. januar 2021...             | 12.200        | 0  | 898  | 108.803           | 1.000               | 122.901        |
| Forslag til resultatdisponering.....      |               | 806  |  | 23.205            | 1.000               | 25.011         |
| <b>Transaktioner med ejere</b>            |               |  |  |                   |                     |                |
| Ordinært udbytte.....                     |               |  |  |                   | -1.000              | -1.000         |
| <b>Bevæg. dagsværdireserver</b>           |               |  |  |                   |                     |                |
| Årets værdiregulering.....                |               |  | 2.172  |                   |                     | 2.172          |
| <b>Skat af egenkapitalbevægelser.....</b> |               |  | <b>-478</b>                                    |                   |                     | <b>-478</b>    |
| <b>Egenkapital 31. december 2021.....</b> | <b>12.200</b> | <b>806</b>                                       | <b>2.592</b>                                   | <b>132.008</b>    | <b>1.000</b>        | <b>148.606</b> |

## NOTER

|   | 2021<br>tkr.                                  | 2020<br>tkr.               | Note     |
|---|---|----------------------------|----------|
| <b>Personaleomkostninger</b>                                  |   |                            | <b>1</b> |
| Antal personer beskæftiget i gennemsnit:                      | 1   | 1                          |          |
| Løn og gager.....   | 438   | 426                        |          |
| Pensioner.....  | 73  | 65                         |          |
| Andre omkostninger til social sikring.....                    | 5   | 5                          |          |
| Andre personaleomkostninger.....                              | 1   | 0                          |          |
|   | <b>517</b>                                    | <b>496</b>                 |          |
| <b>Andre finansielle indtægter</b>                            |   |                            | <b>2</b> |
| Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....              | 12  | 47                         |          |
| Finansielle indtægter i øvrigt.....                           | 287   | 0                          |          |
|   | <b>299</b>                                    | <b>47</b>                  |          |
| <b>Andre finansielle omkostninger</b>                         |   |                            | <b>3</b> |
| Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....           | 15  | 0                          |          |
| Finansielle omkostninger i øvrigt.....                        | 2.685   | 2.460                      |          |
|   | <b>2.700</b>                                  | <b>2.460</b>               |          |
| <b>Skat af årets resultat</b>                                 |   |                            | <b>4</b> |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....           | 2.484   | 4.697                      |          |
| Regulering af udskudt skat.....                               | 4.367   | 2.066                      |          |
|   | <b>6.851</b>                                  | <b>6.763</b>               |          |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>                               |   |                            | <b>5</b> |
|   | Andre anlæg,<br>driftsmateriel og<br>inventar | Investerings-<br>ejendomme |          |
| Kostpris 1. januar 2021.....                                  | 984   | 252.784                    |          |
| Tilgang.....  | 0   | 3.089                      |          |
| Afgang.....   | 0   | -29.150                    |          |
| <b>Kostpris 31. december 2021.....</b>                        | <b>984</b>                                    | <b>226.723</b>             |          |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2021.....                     | 195   | 0                          |          |
| Årets afskrivninger.....                                      | 114   | 0                          |          |
| <b>Af- og nedskrivninger 31. december 2021.....</b>           | <b>309</b>                                    | <b>0</b>                   |          |
| Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2021.....           | 0   | 56.813                     |          |
| Årets værdireguleringer.....                                  | 0   | 16.114                     |          |
| Værdireguleringer solgte aktiver.....                         | 0   | -8.350                     |          |
| <b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2021.....</b> | <b>0</b>                                      | <b>64.577</b>              |          |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....</b>           | <b>675</b>                                    | <b>291.300</b>             |          |

## NOTER

## Note

**Materielle anlægsaktiver (fortsat)**

5

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

|  | Industri-<br>ejendomme | Retail-<br>ejendomme | Retail- og<br>kontor-<br>ejendomme | Kontor-<br>ejendomme | Solgte<br>ejendomme |
|--|------------------------|----------------------|------------------------------------|----------------------|---------------------|
| Dagsværdi 31.<br>december 2021.                                | 242.250                | 16.500               | 17.550                             | 15.000               | 0                   |
| Årets værdire-<br>gulering i re-<br>sultatopgørel-<br>sen..... | 18.778                 | -600                 | 50                                 | -2.300               | 186                 |

## NOTER

## Note

**Materielle anlægsaktiver (fortsat)**

5

## Dagsværdi for investeringsejendomme

Selskabets beholdning af investeringsejendomme består af 13 udlejningsejendomme som alle udlejes til erhverv.

Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en Discounted Cash Flow-model, hvor dagsværdien fastsættes ved kapitalisering af afkast på grundlag af et detaljeret likviditetsbudget (Free Cash Flow (FCF)).

Forudsætningerne i budgettet er baseret på eksisterende lejekontrakter og forventning til udvikling i lejemålene gældende både for lejeindtægter og driftsomkostninger.

Selskabet ejer otte industriejendomme beliggende i Aalborg og opland. Ved opgørelse af disse ejendommens dagsværdi er anvendt en diskonteringsfaktor i spændet 6,25 % til 7 %. Ejendommens akkumulerede dagsværdi er pr. 31. december 2021 fastsat til 208.350 tkr. Ejendommens årlige gennemsnitlige FCF i den 10-årige budgetperiode spænder mellem 706 tkr. til 5.067 tkr og udgør tilsammen i alt 13.976 tkr.

Selskabet ejer en industriejendom beliggende i 5250 Odense SV. Ved opgørelse af denne ejendoms dagsværdi er anvendt en diskonteringsfaktor på 6,25 %. Ejendommens dagsværdi er pr. 31. december 2021 fastsat til 16.300 tkr. Ejendommens gennemsnitlige FCF i den 10-årige budgetperiode udgør 1.088 tkr. pr. år.

Selskabet ejer en industriejendom beliggende i trekantsområdet. Ved opgørelse af ejendommens dagsværdi er anvendt en diskonteringsfaktor på 6,75 %. Ejendommens dagsværdi er pr. 31. december 2021 fastsat til 17.600 tkr. Ejendommens gennemsnitlige FCF i den 10-årige budgetperiode udgør 1.235 tkr. pr. år.

Selskabet ejer en kontorejendom beliggende i trekantsområdet. Ved opgørelse af ejendommens dagsværdi er anvendt en diskonteringsfaktor på 6,75 %. Ejendommens dagsværdi er pr. 31. december 2021 fastsat til 15.000 tkr. Ejendommens gennemsnitlige FCF i den 10-årige budgetperiode udgør 1.057 tkr. pr. år.

Selskabet ejer en kombineret retailejendom, som primært anvendes som restauration og sekundært anvendes til kontor, beliggende i 9000 Aalborg C. Ved opgørelse af ejendommens dagsværdi er anvendt en diskonteringsfaktor på 5,25 %. Ejendommens dagsværdi er pr. 31. december 2021 fastsat til 17.550 tkr. Ejendommens gennemsnitlige FCF i den 10-årige budgetperiode udgør 1.031 tkr. pr. år.

Selskabet ejer en retailejendom beliggende i 9990 Skagen. Ved opgørelse af ejendommens dagsværdi er anvendt en diskonteringsfaktor på 5,00 %. Ejendommens dagsværdi er pr. 31. december 2021 fastsat til 16.500 tkr. Ejendommens gennemsnitlige FCF i den 10-årige budgetperiode udgør 943 tkr. pr. år.

I dagsværdiberegningerne er anvendt en gennemsnitlig forventet årlig inflationsrate på 1,75 %.

## NOTER

|  |   |  | Note     |
|--|---|--|----------|
| <b>Finansielle anlægsaktiver</b>   |   |  | <b>6</b> |
|  | Kapitalandele i<br>datter<br>virksomheder | Kapitalandele i<br>associerede<br>virksomheder |          |
| Tilgang.....   | 40  | 20   |          |
| Kostpris 31. december 2021.....  | 40  | 20   |          |
| Årets værdireguleringer .....  | 824                                       | -18  |          |
| Værdireguleringer 31. december 2021.....   | 824                                       | -18  |          |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....</b>  | <b>864</b>                                | <b>2</b>                                       |          |
| <b>Kapitalandele i dattervirksomheder</b>  |   |  |          |
| Navn og hjemsted   |   | Ejerandel                                      |          |
| Egeparken 6 Holding ApS, Aalborg.....  |   | 100 %  |          |
| <b>Kapitalandele i associerede virksomheder</b>  |   |  |          |
| Navn og hjemsted   |   | Ejerandel                                      |          |
| Stenmarksvej ApS, Aalborg.....   |   | 50 %   |          |
| <b>Afledte finansielle instrumenter</b>  |   |  |          |
| Som led i sikring af fremtidige pengestrømme fra langfristede gældsforpligtelser har selskabet indgået renteswaps. Dagsværdien, der pr. 31. december 2021 er 5.508 tkr., er indregnet som en gældsforpligtelse. De indgåede renteswaps dækker en restgæld på 30.143 tkr. |   |  |          |
| Aftaler om renteswaps udløber senest 30. juni 2028. Ledelsen påtænker ikke at indfri renteswaps før udløbsdato.  |   |  |          |
| Sikringsinstrumenterne påvirker balance, resultatopgørelse og egenkapitalopgørelse således:  |   |  |          |
|  |   | Renteswaps                                     |          |
| Dagsværdi 31. december 2021:   |   |  |          |
| Forpligtelser.....   |   | 5.508.433                                      |          |
|  |   | <b>5.508.433</b>                               |          |
| Årets værdiregulering i egenkapitalen.....   |   | 1.693.698                                      |          |

## NOTER

|  |                |               |               |                | Note          |
|--|----------------|---------------|---------------|----------------|---------------|
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>   |                |               |               |                | <b>8</b>      |
|  | 31/12 2021     | Afdrag        | Restgæld      | 31/12 2020     |               |
|  | gæld i alt     | næste år      | efter 5 år    | gæld i alt     |               |
| Gæld til realkreditinstitutter.....  | 102.177        | 9.987         | 50.195        | 126.736        |               |
| Renteswaps.....  | 5.508          | 900           | 1.010         | 7.680          |               |
| Deposita.....  | 6.135          | 0             | 0             | 6.136          |               |
|  | <b>113.820</b> | <b>10.887</b> | <b>51.205</b> | <b>140.552</b> |               |
| <br><b>Eventualposter mv.</b>  |                |               |               |                | <br><b>9</b>  |
| <b>Hæftelse i sambeskatningen</b>  |                |               |               |                |               |
| Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatte såsom udbytteskat mv.       |                |               |               |                |               |
| Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Carsten Enggaard ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.  |                |               |               |                |               |
| <br><b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>   |                |               |               |                | <br><b>10</b> |
| Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på 101.732 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, som pr. 31. december 2021 har en regnskabsmæssig værdi på 291.300 tkr.                                 |                |               |               |                |               |
| Til sikkerhed for trækingsret hos Danske Bank på 2.500 tkr. er der udstedt ejerpantebreve på i alt 33.133 tkr. med sikkerhed i ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 33.900 tkr.    |                |               |               |                |               |
| Til sikkerhed for trækingsret hos Nykredit Bank på 5.000 tkr. er der udstedt ejerpantebreve på i alt 25.454 tkr. med sikkerhed i ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 242.250 tkr. |                |               |               |                |               |



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for C. S. EJENDOMME A/S for 2021 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendomsdrift, salg, reklame, administration mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

### Indtægter af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder

I moderselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

Ved afhændelser indregnes eventuel fortjeneste, når de økonomiske rettigheder knyttet til de solgte kapitalandele overføres, dog tidligst når fortjenesten er realiseret eller anses som realisabel. Desuden indgår realiserede tab udover nedskrivninger, når sådanne må konstateres.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### 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.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

|   | Brugstid | Restværdi |
|---|----------|-----------|
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar ..... | 5 år     | 0 %       |

Fortjeneste eller tab ved salg af andre anlæg, driftsmateriel og inventar 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.

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en Discounted Cash Flow-model, hvor dagsværdien fastsættes ved kapitalisering af afkast på grundlag af et detaljeret 10-årigt likviditetsbudget (Free Cash

Flow (FCF)). Hvor der foreligger specifikke eksterne prisindikationer, anvendes disse.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

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

### Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i datter- og associerede virksomheder måles i ejerselskabets balance efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i datter- og associerede virksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter ejerselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede interne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Ved køb af virksomheder inden for koncernen anvendes sammenlægningsmetoden, hvor sammenlægningen anses for sket på overtagelsestidspunktet og med anvendelse af bogførte værdier på de overtagne aktiver og forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Skyldig skat 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.

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. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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 med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles 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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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 tilgodehavender henholdsvis forpligtelser.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med eventuelle ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

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

For eventuelle afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi i resultatopgørelsen løbende.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til kursen på transaktionsdagen.