



**Lillebælt Revision**  
Statsautoriseret  
revisionsanpartsselskab  
Nyvang 7  
5500 Middelfart  
Tlf. 64 41 61 00  
CVR nr. 10122058

---

# **Fløe Bolig ApS**

**Mosegårdsvej 35 A  
7000 Fredericia**

**CVR-nr. 21 81 72 95**

## **Årsrapport for 2021/22**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 17. oktober 2022

---

Peter Fløe Nielsen  
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. maj - 30. april	12
Balance 30. april	13
Egenkapitalopgørelse	15
Noter	16

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2021 - 30. april 2022 for Fløe Bolig ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredericia, den 30. september 2022

### **Direktion**

Peter Fløe Nielsen  
direktør

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## *Til kapitalejeren i Fløe Bolig ApS*

### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Fløe Bolig ApS for regnskabsåret 1. maj 2021 - 30. april 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. april 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2021 - 30. april 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 revisoreres 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.

Middelfart, den 30. september 2022

Lillebælt Revision  
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab  
CVR-nr. 10 12 20 58

Richard Wiborg Jensen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne9994

Henrik Konrad Hedelund  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne42789

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Fløe Bolig ApS  
Mosegårdsvej 35 A  
7000 Fredericia

CVR-nr.: 21 81 72 95

Regnskabsperiode: 1. maj 2021 - 30. april 2022

Hjemsted: Fredericia

### Direktion

Peter Fløe Nielsen, direktør

### Revision

Lillebælt Revision  
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab  
Nyvang 7  
5500 Middelfart

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet består af udlejning af fast ejendom.

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

Selskabets resultatopgørelse for 2021/22 udviser et overskud på kr. 54.561.414, og selskabets balance pr. 30. april 2022 udviser en egenkapital på kr. 108.140.619.

Generelt lever årets resultat op til ledelsens forventning.

### **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 Fløe Bolig ApS for 2021/22 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### 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.

Bruttoresultat er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af ejendommenes driftsomkostninger der er anvendt til at opnå årets nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen, når levering har fundet sted og lejeperioden periodiseres i forhold til regnskabsåret samt indbetalingen er modtaget eller med rimelig sikkerhed forventes modtaget.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Ejendomsomkostninger**

Ejendommenes driftsomkostninger omfatter direkte og inddirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og ejendomsskatter m.v., der afholdes i forbindelse med udlejning af ejendomme, som indgår i årets nettoomsætning.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, tab på debitorer mv.

### **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, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### **Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder**

Udbytte fra kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Udbytte fra kapitalinteresser indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

### **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**

#### ***Investeringsejendomme***

Investeringsejendomme 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.

## Anvendt regnskabspraksis

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

Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

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 velinformerede og villige parter på armslængde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Ledelsen har vurderet, at det for visse ejendomme har været muligt at opgøre dagsværdien ved hjælp af vurderinger og sammenlignelige transaktioner på markedet, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af salgsværdien svarende til den forventede salgspris på investeringsejendomme.

Det er ledelsens vurdering, at det ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer på alle investeringsejendomme, hvorfor værdiansættelsen også er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for visse investeringsejendomme er pr. 30. april 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.

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**

### **Finansielle anlægsaktiver**

#### **Kapitalandele i dattervirksomhed**

Kapitalandele i dattervirksomhed måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

#### **Kapitalandele i K/S**

Kapitalandele i joint ventures måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Kapitalandele i joint ventures med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i joint ventures bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, jf. beskrivelse ovenfor under opgørelse af goodwill.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### **Likvide beholdninger**

Likvider omfatter likvide beholdninger.

### **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**

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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### **Gældsforpligtelser**

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

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

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

## Resultatopgørelse 1. maj - 30. april

	<u>Note</u>	<u>2021/22</u> kr.	<u>2020/21</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>8.597.687</b>	<b>7.682.818</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		48.796.906	5.138.470
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>57.394.593</b>	<b>12.821.288</b>
Indtægt af kapitalandele i K/S		14.782.196	1.650.590
Finansielle indtægter	3	55.353	19.426
Finansielle omkostninger	4	-2.282.092	-2.393.498
<b>Resultat før skat</b>		<b>69.950.050</b>	<b>12.097.806</b>
Skat af årets resultat	5	-15.388.636	-2.755.726
<b>Årets resultat</b>		<b><u>54.561.414</u></b>	<b><u>9.342.080</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte		476.667	470.833
Overført resultat		54.084.747	8.871.247
		<b><u>54.561.414</u></b>	<b><u>9.342.080</u></b>

## Balance 30. april

	<u>Note</u>	<u>2021/22</u> kr.	<u>2020/21</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringssejendomme	6	202.046.000	160.818.158
Investerings-ejendomme under opførelse	6	<u>15.600.000</u>	<u>7.988.211</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>217.646.000</u></b>	<b><u>168.806.369</u></b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	7	4.450.000	4.450.000
Kapitalandele i K/S Krügersparken	8	<u>19.848.354</u>	<u>5.066.158</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b><u>24.298.354</u></b>	<b><u>9.516.158</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>241.944.354</u></b>	<b><u>178.322.527</u></b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		<u>1.727.819</u>	<u>1.084.047</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>1.727.819</u></b>	<b><u>1.084.047</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>2.266.147</u></b>	<b><u>2.709.988</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>3.993.966</u></b>	<b><u>3.794.035</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>245.938.320</u></b>	<b><u>182.116.562</u></b>

## Balance 30. april

	<u>Note</u>	<u>2021/22</u> kr.	<u>2020/21</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		107.538.952	53.454.205
Foreslået udbytte for regnskabsåret		476.667	470.833
<b>Egenkapital</b>		<b><u>108.140.619</u></b>	<b><u>54.050.038</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		<u>21.961.000</u>	<u>7.979.000</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>21.961.000</u></b>	<b><u>7.979.000</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>92.526.798</u>	<u>94.275.527</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	9	<b><u>92.526.798</u></b>	<b><u>94.275.527</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	9	1.741.930	1.748.624
Modtagne forudbetalinger fra kunder		640.132	841.371
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.644.915	1.626.944
Gæld til tilknyttede virksomheder		13.081.026	15.326.628
Selskabsskat		1.406.636	1.144.726
Anden gæld		<u>4.795.264</u>	<u>5.123.704</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>23.309.903</u></b>	<b><u>25.811.997</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>115.836.701</u></b>	<b><u>120.087.524</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>245.938.320</u></b>	<b><u>182.116.562</u></b>
Eventualforpligtelser	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		
Oplysning om dagsværdi	2		



## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. maj 2021	125.000	53.454.205	470.833	54.050.038
Betalt ordinært udbytte	0	0	-470.833	-470.833
Årets resultat	0	54.084.747	476.667	54.561.414
<b>Egenkapital 30. april 2022</b>	<b>125.000</b>	<b>107.538.952</b>	<b>476.667</b>	<b>108.140.619</b>

## Noter

	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
	kr.	kr.
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2 Oplysning om dagsværdi</b>		
<b>Investeringsjendomme</b>		
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, primo	<u>164.532.346</u>	<u>159.450.126</u>
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	<u>48.796.906</u>	<u>5.138.470</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>217.646.000</u>	<u>164.532.346</u>
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	<u>55.353</u>	<u>19.426</u>
	<u><b>55.353</b></u>	<u><b>19.426</b></u>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	464.839	522.032
Andre finansielle omkostninger	<u>1.817.253</u>	<u>1.871.466</u>
	<u><b>2.282.092</b></u>	<u><b>2.393.498</b></u>

## Noter

	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
	kr.	kr.
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	1.406.636	1.144.726
Årets udskudte skat	<u>13.982.000</u>	<u>1.611.000</u>
	<u><b>15.388.636</b></u>	<u><b>2.755.726</b></u>

## Noter

### 6 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme	Investerings- ejendomme under opførelse
Kostpris 1. maj 2021	134.565.392	4.274.023
Tilgang i årets løb	0	42.725
Overførsler i årets løb	-3.742.716	3.742.716
Kostpris 30. april 2022	130.822.676	8.059.464
Værdireguleringer 1. maj 2021	29.966.954	0
Årets værdireguleringer	41.227.845	7.569.061
Overførsler i årets løb	28.525	-28.525
Værdireguleringer 30. april 2022	71.223.324	7.540.536
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april 2022</b>	<b>202.046.000</b>	<b>15.600.000</b>

#### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Der er ikke budgetteret med tomgangsleje, da ejendommene er godt beliggende og er i god stand. Det er derfor vurderet, at der ikke er risiko for, at der ikke kan ske genudlejning.

Samlet drifts- og vedligeholdelsesomkostningerne udgør mellem 3,5 % og 38,5 % af lejeindtægterne.

	Måling af investeringsejendomme			
	Salgsværdi	Afkastbaseret metode	Kostpris	Ialt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Værdi	0	54.020.000	0	54.020.000
Heraf vurderet værdi	163.626.000	0	0	163.626.000

## Noter

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

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. april 2022 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 1,57 % til 6,00 % for beboelsesejendomme og 7,00 % til 10,00 % for erhvervsjendomme. En beboelsesejendom med central beliggenhed i Fredericia er indregnet til vurdering med et afkastkrav på 4,02% og udgør isoleret t.kr. 142.000. Selskabets ejendomme er med centrale beliggenheder og fordeles således:

- Jylland t.kr. 202.100.
- Fyn t.kr. 10.970.
- Sjælland t.kr. 4.576.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen før skat ud fra nedenstående model. Det gennemsnitlige afkastkrav udgør 4,7%.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,5% kr.	Basis kr.	0,5 % kr.
Afkastprocent	4,2	4,7	5,2
Dagsværdi	242.340.000	217.646.000	198.257.000
Ændring i dagsværdi	24.694.000	0	-19.389.000

### 7 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Kostpris 1. maj 2021	4.450.000	0
Tilgang i årets løb	0	4.450.000
Kostpris 30. april 2022	4.450.000	4.450.000
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april 2022</b>	<b>4.450.000</b>	<b>4.450.000</b>

## Noter

	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
	kr.	kr.
<b>8 Kapitalandele i K/S Krügersparken</b>		
Kostpris primo 1. maj 2021	<u>1.000.000</u>	<u>1.000.000</u>
Kostpris primo 30. april 2022	<u>1.000.000</u>	<u>1.000.000</u>
Værdireguleringer primo 1. maj 2021	4.066.158	3.015.568
Årets resultat	14.782.196	1.650.590
Udbytte modtaget	<u>0</u>	<u>-600.000</u>
Værdireguleringer primo 30. april 2022	<u>18.848.354</u>	<u>4.066.158</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april 2022</b>	<b><u>19.848.354</u></b>	<b><u>5.066.158</u></b>

## 9 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u>	<u>Gæld</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Restgæld</u>
	1. maj 2021	30. april 2022	næste år	efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	<u>96.024.151</u>	<u>94.268.728</u>	<u>1.741.930</u>	<u>85.203.176</u>
	<b><u>96.024.151</u></b>	<b><u>94.268.728</u></b>	<b><u>1.741.930</u></b>	<b><u>85.203.176</u></b>

## 10 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en voldgiftssag med en byggeentreprenør om slutfakturering af et byggeri. Sagen forventes ført i 2022. Det er ledelsens forventning, at sagen ikke vil påvirke selskabets økonomiske stilling.

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Stoustrup Holding ApS som administrationselskab og hæfter derfor solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat og for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Der henvises til administrationselskabets årsregnskab for yderligere oplysninger om de samlede skyldige selskabsskatter og eventuelle yderligere hæftelser.

## 11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 94.611.298, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2022 udgør 217.646.000.

## **Noter**

### **11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)**

Til sikkerhed for mellemværender med pengeinstitut er der deponeret ejerpantebrev nom. kr.14.000.000 med pant i ejendommen Eltangvej 230, Kolding, bogført værdi kr. 20.100.000.