

ROESGAARD

NÅR OVERBLIK SKABER VÆRDI

Åbyhøj Invest ApS

Silkeborgvej 277
8230 Åbyhøj

CVR-nr. 25 25 94 40

Årsrapport for 2021/22

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalfor-
samling den 10/03 2023

Flemming Pagaard Jensen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. september 2021 - 31. august 2022	11
Balance pr. 31. august 2022	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

Selskabsoplysninger

Selskabet

Åbyhøj Invest ApS
Silkeborgvej 277
8230 Åbyhøj

CVR-nr.: 25 25 94 40
Regnskabsperiode: 1. september 2021 - 31. august 2022
Hjemsted: Aarhus

Direktion

Flemming Pagaard Jensen, direktør

Revision

Roesgaard
Godkendt Revisionspartnerselskab
Sønderbrogade 16
8700 Horsens

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. september 2021 - 31. august 2022 for Åbyhøj Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. august 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. september 2021 - 31. august 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Åbyhøj, den 10. marts 2023

Direktion

Flemming Pagaard Jensen
direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Åbyhøj Invest ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Åbyhøj Invest ApS for regnskabsåret 1. september 2021 - 31. august 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. august 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. september 2021 - 31. august 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med 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 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.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden at det påvirker vores konklusion, vil vi gerne henvise til note 1 hvoraf det fremgår at der efter regnskabsårets udløb er egenbegæret konkurs i koncernforbundne selskaber. Eventuelle tilgodehavender hos konkursboer er nedskrevet til 0 kr. Selskabet har afgivet kautioner overfor konkursboers pengeinstitutter. Det er forventningen, at kautionen overfor pengeinstituttet ikke vil blive gjort gældende.

Det er koncernens forventning, at udvalgte profitable aktiviteter fra konkursboerne overdrages til den øvrige koncern.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

Horsens, den 10. marts 2023

Roesgaard

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 37 54 31 28

Flemming Nymann
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne35455

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje og udleje ejendomme samt enhver aktivitet, der efter direktionens skøn står i forbindelse hermed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2021/22 udviser et overskud på kr. 2.207.053, og selskabets balance pr. 31. august 2022 udviser en egenkapital på kr. 10.260.329.

Årets resultat anses for værende tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Efter regnskabsårets udløb er koncernforbundne selskaber egenbegæret konkurs. Eventuelle tilgodehavender hos konkursboer er nedskrevet til 0 kr. Selskabet har afgivet kautioner overfor konkursboers pengeinstitutter. Det er forventningen, at kautionen overfor pengeinstituttet ikke vil blive gjort gældende.

Det er koncernens forventning, at udvalgte profitable aktiviteter fra konkursboerne overdrages til den øvrige koncern.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Åbyhøj Invest ApS for 2021/22 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten for 2021/22 er aflagt i kr.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Ændring i klassifikation

Klassifikationen af anden gæld er ændret således, at posten alene omfatter gæld til det offentlige og medarbejderforpligtelser. Det betyder, at andre skyldige omkostninger nu i stedet indgår under leverandører af varer og tjenesteydelser. Ændringen har medført, at anden gæld er reduceret med 45 t.kr. i 2022 samt 39 t.kr. i 2021, og leverandører af varer og tjenesteydelser er øget tilsvarende.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis 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.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, med fradrag af ejendomsomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Ejendomsomkostninger

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

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af 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, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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

Anvendt regnskabspraksis

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.

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

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	7 år

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.

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

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder. Alle låneomkostninger amortiseres og indregnes i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

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

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede 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 diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. august 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Likvide beholdninger

Likvider omfatter bankindestående.

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 nettorealiseringsværdi.

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

Gældsforpligtelser

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

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

Resultatopgørelse 1. september 2021 - 31. august 2022

	<u>Note</u>	<u>2021/22</u> kr.	<u>2020/21</u> kr.
Bruttofortjeneste		2.727.428	1.553.137
Personaleomkostninger	2	(200.000)	0
Resultat før af- og nedskrivninger		2.527.428	1.553.137
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		(14.285)	(14.287)
Andre driftsomkostninger		(232.175)	0
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		2.280.968	1.538.850
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		612.796	309.997
Resultat før finansielle poster		2.893.764	1.848.847
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder		264.737	46.737
Finansielle omkostninger	3	(278.782)	(265.907)
Resultat før skat		2.879.719	1.629.677
Skat af årets resultat	4	(672.666)	(358.894)
Årets resultat		2.207.053	1.270.783
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte		5.000.000	2.000.000
Overført resultat		(2.792.947)	(729.217)
		2.207.053	1.270.783

Balance pr. 31. august 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	5	4.599.998	30.160.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	6	66.669	80.952
Materielle anlægsaktiver		4.666.667	30.240.952
Anlægsaktiver i alt		4.666.667	30.240.952
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	14.781
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		5.831.532	1.929.383
Andre tilgodehavender		7.024.374	94.976
Periodeafgrænsningsposter		1.879	16.219
Tilgodehavender		12.857.785	2.055.359
Likvide beholdninger		1.645.204	0
Omsætningsaktiver i alt		14.502.989	2.055.359
Aktiver i alt		19.169.656	32.296.311

Balance pr. 31. august 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		325.000	325.000
Overført resultat		4.935.329	7.728.276
Foreslået udbytte for regnskabsåret		5.000.000	2.000.000
Egenkapital		<u>10.260.329</u>	<u>10.053.276</u>
Hensættelse til udskudt skat	7	<u>0</u>	<u>2.869.224</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>0</u>	<u>2.869.224</u>
Banker		1.899.840	1.190.892
Gæld til realkreditinstitutter		1.084.590	15.527.917
Skyldigt sambeskatningsbidrag		0	173.250
Deposita		<u>78.964</u>	<u>955.512</u>
Langfristede gældsforpligtelser	8	<u>3.063.394</u>	<u>17.847.571</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	4.805.593	553.159
Banker		0	279.260
Leverandører af varer og tjenesteydelser		554.593	149.260
Anden gæld		<u>485.747</u>	<u>544.561</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>5.845.933</u>	<u>1.526.240</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>8.909.327</u>	<u>19.373.811</u>
Passiver i alt		<u>19.169.656</u>	<u>32.296.311</u>
Efterfølgende begivenheder	1		
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. september 2021	325.000	7.728.276	2.000.000	10.053.276
Betalt ordinært udbytte	0	0	(2.000.000)	(2.000.000)
Årets resultat	0	(2.792.947)	5.000.000	2.207.053
Egenkapital 31. august 2022	325.000	4.935.329	5.000.000	10.260.329

Noter til årsrapporten

1 Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets udløb er koncernforbundne selskaber egenbegæret konkurs. Eventuelle tilgodehavender hos konkursboer er nedskrevet til 0 kr. Selskabet har afgivet kautioner overfor konkursboers pengeinstitutter. Det er forventningen, at kautionen overfor pengeinstituttet ikke vil blive gjort gældende.

Det er koncernens forventning, at udvalgte profitable aktiviteter fra konkursboerne overdrages til den øvrige koncern.

	2021/22	2020/21
	kr.	kr.
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	200.000	0
	200.000	0
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	0	0

	2021/22	2020/21
	kr.	kr.
3 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	0	16.407
Andre finansielle omkostninger	239.777	249.500
Kursreguleringer omkostninger	39.005	0
	278.782	265.907

4 Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	3.541.890	173.250
Årets udskudte skat	(2.869.224)	185.644
	672.666	358.894

Noter til årsrapporten

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. september 2021	27.272.552
Tilgang i årets løb	1.977.200
Afgang i årets løb	<u>(23.136.325)</u>
Kostpris 31. august 2022	<u>6.113.427</u>
Værdireguleringer 1. september 2021	2.887.449
Årets værdireguleringer	612.800
Årets tilbageførte værdireguleringer	<u>(5.013.678)</u>
Værdireguleringer 31. august 2022	<u>(1.513.429)</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. august 2022	<u>4.599.998</u>

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Dagsværdien af investeringsejendomme fastsættes på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommenes forventede driftsresultat og et fastsat afkastkrav. Ejendommenes forventede driftsresultat for kommende år forventes at kunne fastholdes da disse både tager hensyn til markedsleje, driftsomkostninger samt administrationsomkostninger.

Noter til årsrapporten

5 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdiurderingen pr. 31. august 2022 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 4,25% - 6,50%. Det kan opgøres til 5,52 %.

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

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	(0,50)% kr.	Basis kr.	0,50 % kr.
Afkastprocent	5,02	5,52	6,02
Dagsværdi	5.050.000	4.600.000	4.220.000
Ændring i dagsværdi	450.000	0	(380.000)

6 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Dagsværdi 1. september 2021	100.000
Tilgang i årets løb	0
Dagsværdi 31. august 2022	100.000
Af- og nedskrivninger 1. september 2021	19.048
Årets afskrivninger	14.283
Af- og nedskrivninger 31. august 2022	33.331
Regnskabsmæssig værdi 31. august 2022	66.669

Noter til årsrapporten

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	kr.	kr.
7 Hensættelse til udskudt skat		
Hensættelse til udskudt skat 1. september 2021	2.869.224	2.683.580
Hensat i året	(2.869.224)	185.644
Hensættelse til udskudt skat 31. august 2022	<u>0</u>	<u>2.869.224</u>

8 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u>	<u>Gæld</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Restgæld</u>
	<u>1. september</u>	<u>31. august</u>	<u>næste år</u>	<u>efter 5 år</u>
	<u>2021</u>	<u>2022</u>		
Banker	1.251.281	2.036.609	136.769	1.352.764
Gæld til realkreditinstitutter	16.020.687	5.753.414	4.668.824	809.294
Skyldigt sambeskatningsbidrag	173.250	0	0	0
Deposita	955.512	78.964	0	0
	<u>18.400.730</u>	<u>7.868.987</u>	<u>4.805.593</u>	<u>2.162.058</u>

Noter til årsrapporten

9 Eventualforpligtelser

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

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og bankgæld, t.kr. 2.000 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. august 2022 udgør t.kr. 4.600.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution til sikkerhed for den tilknyttede virksomhed Eurofox ApS' mellemværende med pengeinstitut.