

**Smed Ejendomme A/S**  
Stagehøjvej 4, Postboks 1, 8600 Silkeborg

**CVR-nr. 25 49 22 50**

**Årsrapport**

**2021/22**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 16. december 2022

---

Niels Smed  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. oktober 2021 - 30. september 2022</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

## **Ledespåtegning**

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2021/22 for Smed Ejendomme A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2021/22 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 16. december 2022

### **Direktion**

Niels Smed

### **Bestyrelse**

Niels Smed

Inge-Lise Alsing Smed

Mads Thy

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til aktionæren i Smed Ejendomme A/S**

Vi har opstillet årsregnskabet for Smed Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Silkeborg, den 16. december 2022

### **Partner Revision**

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 80 77 76

### **René Meilandt Mortensen**

statsautoriseret revisor  
mne32101

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Smed Ejendomme A/S Stagehøjvej 4, Postboks 1 8600 Silkeborg
	Telefon: 86 81 07 77
	CVR-nr.: 25 49 22 50
	Stiftet: 16. juni 2000
	Hjemsted: Silkeborg
	Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
<b>Bestyrelse</b>	Niels Smed Inge-Lise Alsing Smed Mads Thy
<b>Direktion</b>	Niels Smed
<b>Revisor</b>	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Ballevej 2 B 8600 Silkeborg
<b>Modervirksomhed</b>	Niels Smed Holding A/S

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået i investering og udlejning af erhvervs- og boligejendomme i Silkeborg.

### **Usikkerhed ved indregning eller måling**

Enkelte større lejemål har ikke været udlejet i en årrække. Indregning og måling af ejendommene, hvor disse lejemål er beliggende, er opgjort på baggrund af forventede lejeindtægter ved fuld udlejning fratrukket forventede driftsomkostninger og tomgangsleje. Der er positive forventninger til udlejningen i det kommende år, men der er usikkerhed ved indregning og måling af disse ejendomme. Ledelsen mener, at indregning og måling af de berørte ejendomme er forsvarlig på baggrund af de opgjorte fremtidige indtægter m.v.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Smed Ejendomme A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og IAS 18.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Vareforbrug omfatter omkostninger til køb af råvarer og hjælpematerialer med fradrag af rabatter.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler og tab på debitorer.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### Personaleomkostninger

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

### Af- og nedskrivninger

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder. Modervirksomheden er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

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

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver 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.

#### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. 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.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets og koncernens kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Selskabsskat og udskudt skat

Smed Ejendomme A/S hæfter som administrationsselskab for dattervirksomhedernes selskabsskatter over for skattemyndighederne.

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og 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.

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.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

### **Periodeafgrænsningsposter**

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

---

<u>Note</u>	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.628.090</b>	<b>1.395.097</b>
3 Værdiregulering af investeringsejendomme	-88.570	-8.830
4 Personaleomkostninger	-1.116.357	-1.117.548
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	0	-11.820
<b>Driftsresultat</b>	<b>423.163</b>	<b>256.899</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	409.649	321.470
Andre finansielle indtægter	18.088	0
Øvrige finansielle omkostninger	-117.230	-135.854
<b>Resultat før skat</b>	<b>733.670</b>	<b>442.515</b>
Skat af årets resultat	-161.960	-46.843
<b>Årets resultat</b>	<b>571.710</b>	<b>395.672</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	571.710	395.672
<b>Disponeret i alt</b>	<b>571.710</b>	<b>395.672</b>

## Balance 30. september

---

<b>Aktiver</b>		2022	2021
Note		<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
5	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	0
6	Investeringsejendomme	40.000.000	39.900.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>40.000.000</u>	<u>39.900.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>40.000.000</u></b>	<b><u>39.900.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	3.127
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	9.264.959	8.517.754
	Tilgodehavende selskabsskat	288.000	155.000
	Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	0	42.438
	Andre tilgodehavender	0	33.537
	Periodeafgrænsningsposter	212.448	180.278
	Tilgodehavender i alt	<u>9.765.407</u>	<u>8.932.134</u>
	Likvide beholdninger	<u>1.252.675</u>	<u>1.927.213</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>11.018.082</u></b>	<b><u>10.859.347</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>51.018.082</u></b>	<b><u>50.759.347</u></b>

## Balance 30. september

<b>Passiver</b>		2022	2021
Note		<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Egenkapital</b>			
	Virksomhedskapital	1.000.000	1.000.000
	Overført resultat	20.196.446	19.624.736
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>21.196.446</u></b>	<b><u>20.624.736</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	2.602.609	2.460.459
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>2.602.609</u></b>	<b><u>2.460.459</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til realkreditinstitutter	10.249.826	11.110.873
	Gæld til tilknyttede virksomheder	15.000.000	15.000.000
7	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>25.249.826</u>	<u>26.110.873</u>
7	Kortfristet del af langfristet gæld	1.231.108	1.275.698
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	66.146	52.078
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	75.000	75.000
	Anden gæld	146.947	160.503
	Periodeafgrænsningsposter	450.000	0
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.969.201</u>	<u>1.563.279</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>27.219.027</u></b>	<b><u>27.674.152</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>51.018.082</u></b>	<b><u>50.759.347</u></b>

**1 Usikkerhed ved indregning eller måling**

**2 Særlige poster**

**8 Oplysninger om dagsværdi**

**9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

**10 Eventualposter**

## Egenkapitalopgørelse

---

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. oktober 2020	1.000.000	19.229.064	20.229.064
Årets overførte overskud eller underskud	0	395.672	395.672
Egenkapital 1. oktober 2021	1.000.000	19.624.736	20.624.736
Årets overførte overskud eller underskud	0	571.710	571.710
	<b>1.000.000</b>	<b>20.196.446</b>	<b>21.196.446</b>



## Noter

---

### 1. Usikkerhed ved indregning eller måling

Enkelte større lejemål har ikke været udlejet i en årrække. Indregning og måling af ejendommene, hvor disse lejemål er beliggende, er opgjort på baggrund af forventede lejeindtægter ved fuld udlejning fratrukket forventede driftsomkostninger og tomgangsleje. Der er positive forventninger til udlejningen i det kommende år, men der er usikkerhed ved indregning og måling af disse ejendomme. Ledelsen mener, at indregning og måling af de berørte ejendomme er forsvarlig på baggrund af de opgjorte fremtidige indtægter m.v.

### 2. Særlige poster

Særlige poster omfatter væsentlige indtægter og omkostninger, der har en særlig karakter i forhold til virksomhedens indtjeningsskabende driftsaktiviteter, såsom omkostninger til omfattende strukturering af processer og grundlæggende strukturmæssige tilpasninger samt eventuelle afhændelsesgevinster og -tab i tilknytning hertil, og som over tid har væsentlig betydning. I særlige poster indgår også andre væsentlige beløb af engangskaraktter.

Som omtalt i ledelsesberetningen er årets resultat påvirket af en række forhold, som afviger fra, hvad ledelsen vurderer som en del af den primære drift.

Særlige poster for året er specificeret nedenfor, herunder hvor disse er indregnet i resultatopgørelsen.

Indtægter:

Erstatning fra forsikringsselskab	73.896	0
	<u>73.896</u>	<u>0</u>

Særlige poster indgår på følgende linjer i årsregnskabet:

Bruttofortjeneste	73.896	0
<b>Resultat af særlige poster netto</b>	<b><u>73.896</u></b>	<b><u>0</u></b>

### 3. Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering som følge af ændret driftsindtjening	-88.570	-8.830
	<u>-88.570</u>	<u>-8.830</u>

## Noter

	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
<b>4. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	1.102.417	1.102.275
Andre omkostninger til social sikring	13.940	15.273
	<u><b>1.116.357</b></u>	<u><b>1.117.548</b></u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>2</u>
	 <u>30/9 2022</u>	 <u>30/9 2021</u>
<b>5. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris 1. oktober 2021	<u>31.212</u>	<u>31.212</u>
<b>Kostpris 30. september 2022</b>	<u><b>31.212</b></u>	<u><b>31.212</b></u>
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2021	-31.212	-19.392
Årets afskrivninger	<u>0</u>	<u>-11.820</u>
<b>Af- og nedskrivninger 30. september 2022</b>	<u><b>-31.212</b></u>	<u><b>-31.212</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2022</b>	<u><b>0</b></u>	<u><b>0</b></u>

## Noter

	<u>30/9 2022</u>	<u>30/9 2021</u>
<b>6. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. oktober 2021	41.600.961	41.192.131
Tilgang i årets løb	<u>188.570</u>	<u>408.830</u>
<b>Kostpris 30. september 2022</b>	<b><u>41.789.531</u></b>	<b><u>41.600.961</u></b>
Regulering til dagsværdi 1. oktober 2021	-1.700.961	-1.692.131
Årets regulering til dagsværdi	<u>-88.570</u>	<u>-8.830</u>
<b>Regulering til dagsværdi 30. september 2022</b>	<b><u>-1.789.531</u></b>	<b><u>-1.700.961</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2022</b>	<b><u>40.000.000</u></b>	<b><u>39.900.000</u></b>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Højeste afkastprocent	7,00
Laveste afkastprocent	6,75

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

Afkast%	Værdi af ejendomsportefølje t.kr.	Regnskabsmæssig værdi t.kr.	Regulering t.kr.
-0,25	42.500	40.000	2.500
+0,25	39.700	40.000	-300

## Noter

### 7. Gældsforpligtelser

	<b>Gæld i alt 30/9 2022</b>	<b>Kortfristet del af lang- fristet gæld</b>	<b>Langfristet gæld 30/9 2022</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>
Gæld til realkreditinstitutter	11.116.818	866.992	10.249.826	6.717.512
Deposita	364.116	364.116	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	15.000.000	0	15.000.000	0
	<b>26.480.934</b>	<b>1.231.108</b>	<b>25.249.826</b>	<b>6.717.512</b>

### 8. Oplysninger om dagsværdi

	<b>Investerings- ejendomme</b>
Dagsværdi 30. september 2022	40.000.000
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	-88.570

### 9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 11.117 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2022 udgør 40.000 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 5.300 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

### 10. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet er administrationsselskab i den nationale sambeskatning og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen udgør 0 t.kr.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter af udbytte, renter og royalties udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr.

## Noter

---

### 10. Eventualposter (fortsat)

#### Sambeskatning (fortsat)

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.