



Hobrovej 317  
Postbox 7034  
9200 Aalborg SV  
Tlf.: 9811 3333  
Fax: 9811 3434  
revicor@revicor.dk  
www.revicor.dk

# Blokhusdk ApS

Vesterå 14  
9000 Aalborg

CVR-nr. 26 26 78 62

## Årsrapport for 2020/21

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 2. marts 2022

---

Christian Bo Abildgaard  
dirigent



## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september	11
Balance 30. september	12
Noter	14

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021 for Blokhushdk ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 27. januar 2022

### Direktion

René Steinfeldt Sørensen  
direktør

Christian Bo Abildgaard  
direktør

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## *Til kapitalejerne i Blokhusdk ApS*

### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Blokhusdk ApS for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vor udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vort ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerers etiske adfærd (IESBA 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 bevis 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vor konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vor konklusion.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### 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.

I tilknytning til vor udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Aalborg, den 27. januar 2022

Revicor  
Godkendt revisionsanpartsselskab  
CVR-nr. 13 92 92 97

Jørgen E. Paulsen  
Registeret revisor  
MNE-nr. mne4334

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Blokhusdk ApS  
Vesterå 14  
9000 Aalborg

Telefon: 22 95 00 99

CVR-nr.: 26 26 78 62

Regnskabsperiode: 1. oktober 2020 - 30. september 2021

Hjemsted: Aalborg Kommune

### Direktion

René Steinfeldt Sørensen, direktør  
Christian Bo Abildgaard, direktør

### Revisor

Revicor  
Godkendt revisionsanpartsselskab  
Hobrovej 317  
9200 Aalborg SV

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive udlejning af fast ejendom og dermed forbunden virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2020/21 udviser et underskud på kr. 1.739.103, og selskabets balance pr. 30. september 2021 udviser en egenkapital på kr. 19.817.744.

### 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 Blokhusdk ApS for 2020/21 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.

Årsrapporten for 2020/21 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ejendommenes driftsudgifter og andre eksterne omkostninger.



## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Nettoomsætning**

Indtægter, som hovedsageligt består af lejeindtægter, indregnes i resultatopgørelsen med den del der vedrører regnskabsåret.

### **Ejendommens driftsudgifter**

Ejendommens driftsudgifter indeholder de udgifter, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame, administration, lokaler mv.

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### **Af- og nedskrivninger**

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

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### **Skat af årets resultat**

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

## Anvendt regnskabspraksis

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 posterings direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Immaterielle anlægsaktiver

#### *Goodwill*

Erhvervet goodwill måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Goodwill afskrives lineært over den økonomiske brugstid, der er vurderet til 5 år.

### Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles ved første indregning til kostpris, herefter 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:

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	10 år	0 %

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

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

### *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.

Investeringsjendomme 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 fastsat af 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.

Investeringsjendomme 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".

### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealisationsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Kostpris for fremstillede færdigvarer samt varer under fremstilling omfatter kostpris for råvarer, hjælpematerialer, direkte løn og indirekte produktionsomkostninger.

Nettorealisationsværdien for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af direkte færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Værdien fastsættes under hensyntagen til varebeholdningers omsættelighed, ukurans og forventet udvikling i salgspris.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

## Anvendt regnskabspraksis

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

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder for fremmed regning måles til salgsværdien af det udførte arbejde. Salgsværdien måles på baggrund af færdiggørelsesgraden på balancedagen og de samlede forventede indtægter på det enkelte igangværende arbejde. Færdiggørelsesgraden opgøres som andelen af de afholdte omkostninger i forhold til forventede samlede omkostninger på det enkelte igangværende arbejde.

Når salgsværdien på et enkelt igangværende arbejde ikke kan opgøres pålideligt, måles salgsværdien til de medgæede omkostninger eller nettorealiseringsværdien, hvis denne er lavere.

Det enkelte igangværende arbejde indregnes i balancen under tilgodehavender eller gældsforpligtelser. Nettoaktiver udgøres af summen af de igangværende arbejder, hvor salgsværdien af det udførte arbejde overstiger acontofaktureringer. Nettoforpligtelser udgøres af summen af de igangværende arbejder, hvor acontofaktureringer overstiger salgsværdien.

Omkostninger i forbindelse med salgsarbejde og opnåelse af kontrakter indregnes i resultatopgørelsen, i takt med at de afholdes.

### Selskabsskat og udskudt skat

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

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til realkreditinstitutter, pengeinstitutter, leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	<u>Note</u>	<u>2020/21</u> kr.	<u>2019/20</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>2.952.079</b>	<b>2.817.797</b>
Personaleomkostninger	1	<u>-25.097</u>	<u>-40.305</u>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>		<b>2.926.982</b>	<b>2.777.492</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-41.657</u>	<u>-65.823</u>
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>2.885.325</b>	<b>2.711.669</b>
Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme		<u>-2.460.000</u>	<u>-12.111.254</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>425.325</b>	<b>-9.399.585</b>
Finansielle indtægter	2	0	36.697
Finansielle omkostninger	3	<u>-2.653.943</u>	<u>-2.220.652</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-2.228.618</b>	<b>-11.583.540</b>
Skat af årets resultat		<u>489.515</u>	<u>2.550.076</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-1.739.103</u></b>	<b><u>-9.033.464</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>-1.739.103</u>	<u>-9.033.464</u>
		<b><u>-1.739.103</u></b>	<b><u>-9.033.464</u></b>

## Balance 30. september

	<u>Note</u>	<u>2020/21</u> kr.	<u>2019/20</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsjendomme	4	68.190.000	70.650.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>32.437</u>	<u>74.094</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>68.222.437</u></b>	<b><u>70.724.094</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>68.222.437</u></b>	<b><u>70.724.094</u></b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		159.897	121.668
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		811.160	2.430.554
Andre tilgodehavender		0	29
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		<u>750.595</u>	<u>495.458</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>1.721.652</u></b>	<b><u>3.047.709</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>0</u></b>	<b><u>15.300</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>1.721.652</u></b>	<b><u>3.063.009</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>69.944.089</u></b>	<b><u>73.787.103</u></b>

## Balance 30. september

	<u>Note</u>	<u>2020/21</u> kr.	<u>2019/20</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		126.000	126.000
Overført resultat		<u>19.691.744</u>	<u>21.430.847</u>
<b>Egenkapital</b>	<b>5</b>	<b><u>19.817.744</u></b>	<b><u>21.556.847</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		<u>9.387.959</u>	<u>9.622.337</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>9.387.959</u></b>	<b><u>9.622.337</u></b>
Kreditinstitutter		20.259.580	21.549.137
Gæld til realkreditinstitutter		<u>2.500.689</u>	<u>2.757.789</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>6</b>	<b><u>22.760.269</u></b>	<b><u>24.306.926</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	1.613.608	1.578.889
Banker		12.964.598	13.972.059
Leverandører af varer og tjenesteydelser		132.493	105.728
Skyldigt sambeskatningsbidrag		0	58.860
Anden gæld		1.116.381	460.255
Deposita		<u>2.151.037</u>	<u>2.125.202</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>17.978.117</u></b>	<b><u>18.300.993</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>40.738.386</u></b>	<b><u>42.607.919</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>69.944.089</u></b>	<b><u>73.787.103</u></b>

## Noter

	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
	kr.	kr.
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Lønninger	11.446	30.665
Andre omkostninger til social sikring	<u>13.651</u>	<u>9.640</u>
	<b><u>25.097</u></b>	<b><u>40.305</u></b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>2</u>
	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
	kr.	kr.
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	<u>0</u>	<u>36.697</u>
	<b><u>0</u></b>	<b><u>36.697</u></b>
	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
	kr.	kr.
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	1.619.394	1.260.431
Andre finansielle omkostninger	<u>1.034.549</u>	<u>960.221</u>
	<b><u>2.653.943</u></b>	<b><u>2.220.652</u></b>



## Noter

### 4 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. oktober 2020	50.573.359
Tilgang i årets løb	0
Afgang i årets løb	0
Kostpris 30. september 2021	<u>50.573.359</u>
Værdireguleringer 1. oktober 2020	20.076.641
Årets tilbageførte værdireguleringer	-2.460.000
Værdireguleringer 30. september 2021	<u>17.616.641</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2021</b>	<b><u><u>68.190.000</u></u></b>

#### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabets investeringsejendomme omfatter ejendomme beliggende i Aalborg og København. Ejendommene indeholder butikslokaler, kontorer, hotel samt lagerhotel.

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handel 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 fastsættelse af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Højeste afkastprocent 6,77%

Laveste afkastprocent 6,23%

## Noter

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

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. september 2021 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 6,23 % - 6,77 %. Det kan opgøres til 6,55 % som et gennemsnit.

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

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,25% kr.	Basis kr.	0,25 % kr.
Afkastprocent	6,30	6,55	6,80
Dagsværdi	70.893.649	68.190.000	65.682.093
Ændring i dagsværdi	2.703.649	0	-2.507.907

## Noter

### 5 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2020	126.000	21.430.847	21.556.847
Årets resultat	0	-1.739.103	-1.739.103
<b>Egenkapital 30. september 2021</b>	<b>126.000</b>	<b>19.691.744</b>	<b>19.817.744</b>

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. oktober 2020	Gæld 30. september 2021	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Kreditinstitutter	22.872.707	21.615.048	1.355.468	13.336.470
Gæld til realkreditinstitutter	3.013.108	2.758.829	258.140	1.707.883
	<b>25.885.815</b>	<b>24.373.877</b>	<b>1.613.608</b>	<b>15.044.353</b>

### 7 Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for 2020/21 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Selskabet ejer investeringsejendomme. De aktuelle markedsforhold på dele af ejendomsmarkedet medfører generelt, at der er usikkerhed om værdiansættelsen af ejendommene. Ledelsen vurderer dog, at der er taget tilstrækkeligt hensyn hertil ved indregning af investeringsejendomme.

### 8 Eventualforpligtelser

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

## Noter

### 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 2.759, er der givet pant i grunde og bygninger, Vesterå 12, 1. og 14, 1., Aalborg.

Til sikkerhed for mellemværende med ejerforening er der udstedt ejerpantebreve tkr. 44 samt anden hæftelse tkr. 160 med pant i grunde og bygninger, Vesterå 12, 1. og 14, 1., Aalborg.

Ejendommene er i regnskabet mål til tkr. 4.000.

Til sikkerhed for mellemværende med ejerforening er der udstedt ejerpantebreve tkr. 43 med pant i grunde og bygninger, Strandvejen 9 og 11 samt Gl. Strandvej 6, Aalborg.

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er der udstedt ejerpantebreve tkr. 15.600 med pant i grunde og bygninger, Strandvejen 9 og 11 samt Gl. Strandvej 6, Aalborg

Ejendommene er i regnskabet mål til tkr. 19.700

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er der udstedt ejerpantebreve tkr. 15.400 med pant i grunde og bygninger, Prinsensgade 14, Aalborg.

Ejendommen er i regnskabet mål til tkr. 21.000.

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er der udstedt ejerpantebreve tkr. 18.500 med pant i grunde og bygninger, Kirstinehøj 52, Kastrup.

Ejendommen er i regnskabet målt til tkr. 23.490.