

**DK Erhvervsudlejning ApS
Skovglint 26
8700 Horsens**

CVR-nr. 26 62 31 38

Årsrapport for 2022/23

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 15. januar 2024

Gert Ejvin Petersen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse 1. juli 2022 - 30. juni 2023	13
Balance pr. 30. juni 2023	14
Egenkapitalopgørelse	16
Noter	17

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 for DK Erhvervsudlejning 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. juni 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 15. januar 2024

Direktion

Gert Ejvin Petersen
direktør

Bestyrelse

Gert Ejvin Petersen
formand

Bram Zwartbol

Kristen Vangsø Laursen

Christian Rincker Petersen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i DK Erhvervsudlejning ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for DK Erhvervsudlejning ApS for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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. juni 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vor udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors 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 revisors 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.

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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

Horsens, den 15. januar 2024

Leif Mikkelsen & Partnere A/S
Godkendte revisorer
CVR-nr. 32 67 64 21

Henrik Sørensen
Registreret revisor
MNE-nr. mne33214

Selskabsoplysninger

Selskabet	DK Erhvervsudlejning ApS Skovglimt 26 8700 Horsens
	Telefon: 40312859
	CVR-nr.: 26 62 31 38
	Regnskabsperiode: 1. juli 2022 - 30. juni 2023
	Hjemsted: Horsens
Bestyrelse	Gert Ejvin Petersen, formand Bram Zwartbol Kristen Vangsø Laursen Christian Rincker Petersen
Direktion	Gert Ejvin Petersen, direktør
Revisor	Leif Mikkelsen & Partnere A/S Godkendte revisorer Høegh Guldbergs Gade 36 C, 1.th. 8700 Horsens

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er udlejning af erhvervsjendomme, projektudvikling, investeringsvirksomhed samt anden i forbindelse hermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er usikkerhed knyttet til indregning og måling af selskabets anlægsaktiver.

Dagsværdien af investeringsejendomme fastsættes på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommenes forventede driftsresultat og et afkastkrav. Ledelsen fastlægger hvert år afkastkravet til de enkelte ejendomme bl.a. ud fra :

- udviklingen i markedsforholdene for den pågældende ejendomstype
- erfaringer med køb og salg samt belåning
- ændringer i den enkelte ejendoms forhold.

Afkastkravet er fastsat på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen, og kan henføres til beliggenhed, tomgang (også på baggrund af istandsættelser), lejersammensætning mv. Der er således ikke taget hensyn til investeringer og effekterne heraf.

Investeringsejendomme består af 8 ejendomme, 2 er beliggende i Brædstrup og 6 er beliggende i Horsens. Afkastkravet til ejendommene i Horsens er baseret på Colliers beregninger og er fastsat til 4,75% - 5,50%. Ejendommene i Brædstrup er uden for Colliers beregninger og her er afkastkravet fastsat til 5,75% - 6,0% på grund af beliggenhed udenfor en storby og kan dermed være sværere at udleje til samme leje som i Horsens. En stigning i afkastkravet på 1%-point vil give en værdi, der er ca. 20 mill.kr. lavere og et fald i afkastkravet på 1%-point vil give en værdi, der er ca. 29 mill.kr. højere.

Bl.a. som følge af forholdene på boligmarkedet generelt er der dog en vis usikkerhed knyttet til indregning og måling af selskabets materielle anlægsaktiver.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022/23 udviser et underskud på DKK 6.052.540, og selskabets balance pr. 30. juni 2023 udviser en egenkapital på DKK 26.123.781.

Ledelsen anser resultat af årets primære drift før værdireguleringer som tilfredsstillende. Årets resultat er negativt påvirket af værdiregulering af selskabets ejendomme t.kr. 9.748.

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 DK Erhvervsudlejning ApS for 2022/23 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 2022/23 er aflagt i DKK

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 omkostninger til investeringsejendommenes driftsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen indtjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i omsætningen.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendommenes driftsomkostninger

Ejendommens 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.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger

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

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver 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, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser 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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis 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 og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	20 %

Aktiver med en kostpris på under DKK 32.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

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.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investerings-ejendomme 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 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. 30. juni 2023 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

Afkastprocenterne er fastsat i intervallet 4,75% - 6,0%. Det er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen og kan henføres til beliggenhed, lejernes bonitet, vilkår i lejekontrakten og alternative anvendelsesmuligheder mv.

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.

Leasingkontrakter

Leasingkontrakter vedrørende materielle anlægsaktiver, hvor selskabet har alle væsentlige risici og fordele forbundet med ejendomsretten (finansiel leasing), indregnes i balancen som aktiver. Aktiverne måles ved første indregning til opgjort kostpris svarende til laveste værdi af dagsværdi af det leasede aktiv og nutidsværdien af de fremtidige leasingydelse. Ved beregning af nutidsværdien anvendes leasingaftalens interne rente eller alternativt virksomhedens lånerente som diskonteringsfaktor. Finansielt leasede aktiver behandles herefter som virksomhedens øvrige anlægsaktiver.

Den kapitaliserede restleasingforpligtelse indregnes i balancen som en gældsforpligtelse, og leasingydelsens rentedel indregnes over kontraktens løbetid i resultatopgørelsen.

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

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede værdipapirer måles til dagsværdi baseret på beregnet kapitalværdi.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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

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 nettorealisationsværdi.

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 netto-provenuet 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.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. juli 2022 - 30. juni 2023

	Note	2022/23 DKK	2021/22 DKK
Bruttofortjeneste		6.352.170	6.423.537
Personaleomkostninger	1	-883.380	-860.022
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		5.468.790	5.563.515
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-19.440	-51.840
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		5.449.350	5.511.675
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	-9.747.512	-2.087.256
Resultat før finansielle poster		-4.298.162	3.424.419
Finansielle indtægter		125.273	2.175
Finansielle omkostninger	3	-3.632.431	-3.499.332
Resultat før skat		-7.805.320	-72.738
Skat af årets resultat	4	1.752.780	-456.832
Årets resultat		-6.052.540	-529.570
Overført resultat		-6.052.540	-529.570
		-6.052.540	-529.570

Balance pr. 30. juni 2023

	Note	2022/23 DKK	2021/22 DKK
Aktiver			
Investeringsejendomme	5	127.000.000	134.893.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	6	64.800	84.240
Materielle anlægsaktiver		127.064.800	134.977.240
Anlægsaktiver i alt		127.064.800	134.977.240
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		45.525	38.901
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	269.719
Andre tilgodehavender		185.324	96.313
Periodeafgrænsningsposter		93.589	64.074
Tilgodehavender		324.438	469.007
Værdipapirer		129.033	3.762
Værdipapirer		129.033	3.762
Likvide beholdninger		33.320	33.317
Omsætningsaktiver i alt		486.791	506.086
Aktiver i alt		127.551.591	135.483.326

Balance pr. 30. juni 2023

	Note	2022/23 DKK	2021/22 DKK
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver		0	-6.449.679
Reserve for dagsværdiregulering af valutakursgevinster (Tab)		-3.484.967	0
Overført resultat		29.483.748	35.536.288
Egenkapital		26.123.781	29.211.609
Hensættelse til udskudt skat		6.236.198	7.822.964
Hensatte forpligtelser i alt		6.236.198	7.822.964
Renteswap, sikringsinstrument		4.400.889	8.268.819
Gæld til realkreditinstitutter		79.213.200	80.412.847
Andre kreditinstitutter		150.000	150.000
Langfristede gældsforpligtelser	7	83.764.089	88.831.666
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	1.279.018	1.395.771
Banker		3.407.403	739.079
Leverandører af varer og tjenesteydelser		75.000	60.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		657.018	742.480
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.001.214	1.183.079
Skyldigt sambeskatningsbidrag		670.186	274.318
Anden gæld		1.546.491	2.383.785
Periodeafgrænsningsposter		59.302	87.146
Deposita		2.731.891	2.751.429
Kortfristede gældsforpligtelser		11.427.523	9.617.087
Gældsforpligtelser i alt		95.191.612	98.448.753
Passiver i alt		127.551.591	135.483.326
Usikkerhed ved indregning og måling	8		
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Reserve for dagsværdiregul- ering af valutakursgevin- ster (Tab)	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2022	125.000	-6.449.679	35.536.288	29.211.609
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	3.800.912	0	3.800.912
Årets resultat	0	0	-6.052.540	-6.052.540
Skat af egenkapitalbevægelser	0	-836.200	0	-836.200
Egenkapital 30. juni 2023	125.000	-3.484.967	29.483.748	26.123.781

Noter

	2022/23	2021/22
	DKK	DKK
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	818.598	818.238
Pensioner	26.076	26.076
Andre omkostninger til social sikring	17.481	12.922
Andre personaleomkostninger	21.225	2.786
	883.380	860.022
	<hr/>	<hr/>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	1	1
	<hr/>	<hr/>
2 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme	-9.747.512	-2.087.256
Værdiregulering investeringsejendomme	-9.747.512	-2.087.256
	<hr/>	<hr/>
	-9.747.512	-2.087.256
	<hr/>	<hr/>
3 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	10.448	15.386
Finansielle omkostninger associerede virksomheder	8.820	9.303
Andre finansielle omkostninger	3.613.163	3.443.174
Kursreguleringer omkostninger	0	31.469
	3.632.431	3.499.332
	<hr/>	<hr/>
4 Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	-2.422.966	-297.231
Regulering af udskudt skat tidligere år	0	479.745
Sambeskatningsbidrag	670.186	274.318
	-1.752.780	456.832
	<hr/>	<hr/>

Noter

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. juli 2022	109.999.993
Forbedringer	1.854.511
Kostpris 30. juni 2023	111.854.504
Opskrivninger, primo	24.893.008
Årets opskrivninger	-9.747.512
Værdireguleringer 30. juni 2023	15.145.496
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023	127.000.000

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Den anvendte forudsætninger giver en gns. kvadratmeterleje for ejendomme i alt på kr. 980 pr. kvm. Driftsomkostningerne udgør i gns. 9,0% af lejeindtægterne. Vedligeholdelsesomkostninger udgør i gns. 7,4% af lejeindtægterne.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. juni 2023 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 4,75 % - 6,0 %. Det gennemsnitlige kan opgøres til 5,40%. For ejendomme i Horsens ligger intervallet mellem 4,75%-5,50% og i Brædstrup på 5,75%-6%

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

	-1,0%	Basis	1,0 %
Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	DKK	DKK	DKK
Afkastprocent	-1,0	0,0	1,0
Dagsværdi	156.022.000	127.000.000	107.109.000
Ændring i dagsværdi	29.022.000	0	-19.891.000

Noter

6 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. juli 2022	324.000
Kostpris 30. juni 2023	324.000
Af- og nedskrivninger 1. juli 2022	239.760
Årets afskrivninger	19.440
Af- og nedskrivninger 30. juni 2023	259.200
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023	64.800

7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. juli 2022	Gæld 30. juni 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Renteswap, sikringsinstrument	0	4.467.907	67.018	0
Gæld til realkreditinstitutter	89.966.666	80.425.200	1.212.000	69.486.000
Andre kreditinstitutter	150.000	150.000	0	0
Leasingforpligtelser	110.771	0	0	0
	90.227.437	85.043.107	1.279.018	69.486.000

Noter

8 Usikkerhed ved indregning og måling

Der er usikkerhed knyttet til indregning og måling af selskabets anlægsaktiver.

Dagsværdien af investeringsejendomme fastsættes på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommenes forventede driftsresultat og et afkastkrav. Ledelsen fastlægger hvert år afkastkravet til de enkelte ejendomme bl.a. ud fra :

- udviklingen i markedsforholdene for den pågældende ejendomstype
- erfaringer med køb og salg samt belåning
- ændringer i den enkelte ejendoms forhold.

Afkastkravet er fastsat på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen, og kan henføres til beliggenhed, tomgang (også på baggrund af istandsættelser), lejersammensætning mv. Der er således ikke taget hensyn til investeringer og effekterne heraf.

Investeringsejendomme består af 8 ejendomme, 2 er beliggende i Brædstrup og 6 er beliggende i Horsens. Afkastkravet til ejendommene i Horsens er baseret på Colliers beregninger og er fastsat til 4,75% - 5,50%. Ejendommene i Brædstrup er uden for Colliers beregninger og her er afkastkravet fastsat til 5,75%-6,0% p.gr.af beliggenhed udenfor en storby og kan dermed være sværere at udleje til samme leje som i Horsens.

En stigning i afkastkravet på 1%-point vil give en værdi, der er ca. 20 mill.kr. lavere og et fald i afkastkravet på 1%-point vil give en værdi, der er ca. 29 mill.kr. højere.

Bl.a. som følge af forholdene på boligmarkedet generelt er der dog en vis usikkerhed knyttet til indregning og måling af selskabets materielle anlægsaktiver.

9 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med Gert P. Invest ApS (Administrationsselskab) 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, t.kr. 84.893, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2023 udgør t.kr. 127.000.

Til sikkerhed for engagement med Vestjysk Bank A/S er der afgivet følgende sikkerheder:

Ejerpantebrev i ejendommen, Løvenørnsgade 13-17 for kr. 6.000.000
Bogført værdi pr. 30.06.2023 kr. 39.864.000.

Noter

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)

Til sikkerhed for engagement med Nykredit Bank A/S er der afgivet følgende sikkerheder:

Ejerpantebrev i ejendommen, Løvenørsgade 13-17 for kr. 6.325.000
Bogført værdi pr. 30.06.2023 kr. 39.864.000

Ejerpantebrev i ejendommen, Sønderbrogade 14 for kr. 4.000.000
Bogført værdi pr. 30.06.2023 kr. 24.039.000

Ejerpantebrev i ejendommen, Bjerregade 2 for kr. 1.030.000
Bogført værdi pr. 30.06.2023 kr. 9.176.000

Ejerpantebrev i ejendommene, Løvenørsgade 11 A, Nørregade 28B og Sundvej 41 for kr. 9.000.000
Bogført værdi pr. 30.06.2023 kr. 30.014.000

Til sikkerhed for Horsens Kommune:

Pantebrev i ejendommen Sundvej 41, kr. 150.000
Bogført værdi pr. 30.06.2023 kr. 7.619.000

Gert Ejvin Petersen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Gert Ejvin Petersen
Direktør
På vegne af DK Erhvervsudlejning ApS
ID: faa95638-792e-48dd-8246-e11bfb193f3d
Tidspunkt for underskrift: 15-01-2024 kl.: 17:14:44
Underskrevet med MitID



Gert Ejvin Petersen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Gert Ejvin Petersen
Bestyrelsesmedlem
På vegne af DK Erhvervsudlejning ApS
ID: faa95638-792e-48dd-8246-e11bfb193f3d
Tidspunkt for underskrift: 15-01-2024 kl.: 17:14:44
Underskrevet med MitID



Bram Zwartbol

Navnet returneret af dansk MitID var:
NAVNE & ADRESSEBESKYTTET
Bestyrelsesmedlem
På vegne af DK Erhvervsudlejning ApS
ID: 22dc3483-0f00-445a-b4ac-b195aef53123
Tidspunkt for underskrift: 15-01-2024 kl.: 16:17:35
Underskrevet med MitID



Kristen Vangsø Lauren

Navnet returneret af dansk MitID var:
Kristen Vangsø Laursen
Bestyrelsesmedlem
På vegne af Bastian Gruppen ApS
ID: 64bb74c5-05be-4aed-8d75-6987cd12340a
Tidspunkt for underskrift: 15-01-2024 kl.: 19:12:46
Underskrevet med MitID



Christian Rincker Petersen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Christian Rincker Petersen
Bestyrelsesformand
ID: cebe2c18-5767-479e-9a78-452a1da397bc
Tidspunkt for underskrift: 15-01-2024 kl.: 14:56:46
Underskrevet med MitID



Henrik Sørensen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Henrik Sørensen
Revisor
På vegne af Leif Mikkelsen & Partnere A/S
ID: a2ab5a2b-cbd3-41b0-bc6e-7fd79b56ad46
Tidspunkt for underskrift: 16-01-2024 kl.: 07:55:03
Underskrevet med MitID



Gert Ejvin Petersen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Gert Ejvin Petersen
Dirigent
På vegne af DK Erhvervsudlejning ApS
ID: faa95638-792e-48dd-8246-e11bfb193f3d
Tidspunkt for underskrift: 16-01-2024 kl.: 12:11:51
Underskrevet med MitID



This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.