

**DK Erhvervsudlejning ApS**  
**Husoddevej 3**  
**8700 Horsens**

**CVR-nr. 26 62 31 38**

---

**Årsrapport for 2020/21**

---

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den 14. december 2021

---

Gert Ejvin Petersen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse 1. juli 2020 - 30. juni 2021	14
Balance pr. 30. juni 2021	15
Egenkapitalopgørelse	17
Noter	18

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 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 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 14. december 2021

### Direktion

Gert Ejvin Petersen  
direktør

### Bestyrelse

Gert Ejvin Petersen  
formand

Bram Zwartbol

Kristen Vangsø Laursen

Christian Rincker Petersen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### *Til kapitalejeren i DK Erhvervsudlejning ApS*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for DK Erhvervsudlejning ApS for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vor revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vort ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA's Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### **Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 14. december 2021

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

Frank Lynge Jensen  
Registreret revisor  
MNE-nr. mne10948

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	DK Erhvervsudlejning ApS Husoddevej 3 8700 Horsens
	Telefon: 40312859
	CVR-nr.: 26 62 31 38
	Regnskabsperiode: 1. juli 2020 - 30. juni 2021
	Hjemsted: Horsens
<b>Bestyrelse</b>	Gert Ejvin Petersen, formand Bram Zwartbol Kristen Vangsø Laursen Christian Rincker Petersen
<b>Direktion</b>	Gert Ejvin Petersen, direktør
<b>Revision</b>	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 4,5% - 5,25%. Ejendommene i Brædstrup er uden for Colliers beregninger og her er afkastkravet fastsat til 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. 22 mill.kr. lavere og et fald i afkastkravet på 1%-point vil give en værdi, der er ca. 32 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.

### Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2021 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2020/21 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2020/21 udviser et overskud på kr. 6.743.323, og selskabets balance pr. 30. juni 2021 udviser en egenkapital på kr. 23.479.448.

Ledelsen anser årets resultat som meget tilfredsstillende.

### 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 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 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 lejekontrakterne.

#### Investeringssejendommenes driftsomkostninger

Investeringssejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring, vedligeholder samt fællesomkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

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

### 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.

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.

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:

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0-25 %

## Anvendt regnskabspraksis

Aktiver med en kostpris på under kr. 30.700 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

### **Investerings ejendomme**

Investerings ejendomme 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.

Investerings ejendomme 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 2021 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.

Afkastprocenterne er fastsat i intervallet 4,5% - 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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 leasingydelser. 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.

### 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.

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 nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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

## Anvendt regnskabspraksis

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.

### **Omregning af fremmed valuta**

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Hvis valutainstrumenter anvendes til sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes urealiserede værdireguleringer direkte på egenkapitalen i dagsværdireserven.

### **Afledte finansielle instrumenter**

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender, henholdsvis gæld til realkreditinstitutter.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i andre tilgodehavender eller gæld til realkreditinstitutter og under egenkapitalen i dagsværdireserven. Resulterer den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet under egenkapitalen, til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

## Resultatopgørelse 1. juli 2020 - 30. juni 2021

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>6.697.984</b>	<b>6.503.385</b>
Personaleomkostninger	1	-826.039	-704.211
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>5.871.945</b>	<b>5.799.174</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-51.840	-51.840
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>5.820.105</b>	<b>5.747.334</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	6.358.326	1.039.000
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>12.178.431</b>	<b>6.786.334</b>
Finansielle indtægter		1.555	1.350
Finansielle omkostninger	3	-3.496.064	-3.377.052
<b>Resultat før skat</b>		<b>8.683.922</b>	<b>3.410.632</b>
Skat af årets resultat	4	-1.940.599	-750.884
<b>Årets resultat</b>		<b>6.743.323</b>	<b>2.659.748</b>
Overført resultat		6.743.323	2.659.748
		<b>6.743.323</b>	<b>2.659.748</b>

## Balance pr. 30. juni 2021

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	5	135.700.002	129.228.002
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	6	136.080	187.920
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>135.836.082</u></b>	<b><u>129.415.922</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>135.836.082</u></b>	<b><u>129.415.922</u></b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		28.211	65.264
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		8.931	0
Andre tilgodehavender		3.429	70.080
Periodeafgrænsningsposter		60.114	60.231
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>100.685</u></b>	<b><u>195.575</u></b>
Værdipapirer		3.762	3.762
<b>Værdipapirer</b>		<b><u>3.762</u></b>	<b><u>3.762</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>47.621</u></b>	<b><u>43.855</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>152.068</u></b>	<b><u>243.192</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>135.988.150</u></b>	<b><u>129.659.114</u></b>

## Balance pr. 30. juni 2021

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver/SWAP		-12.711.410	-15.398.155
Overført resultat		36.065.858	29.322.535
<b>Egenkapital</b>		<b>23.479.448</b>	<b>14.049.380</b>
Hensættelse til udskudt skat		5.874.321	3.175.923
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>5.874.321</b>	<b>3.175.923</b>
Gæld til realkreditinstitutter		97.877.357	102.595.454
Andre kreditinstitutter		150.000	150.000
Leasingforpligtelser		113.816	147.667
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>98.141.173</b>	<b>102.893.121</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	1.504.863	1.721.427
Banker		289.816	1.074.162
Leverandører af varer og tjenesteydelser		60.000	60.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.848.237	1.806.953
Gæld til associerede virksomheder		932.904	1.013.201
Anden gæld		1.020.635	866.955
Periodeafgrænsningsposter		7.806	0
Deposita		2.828.947	2.997.992
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>8.493.208</b>	<b>9.540.690</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>106.634.381</b>	<b>112.433.811</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>135.988.150</b>	<b>129.659.114</b>
Usikkerhed ved indregning og måling	8		
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		



**Egenkapitaloppgørelse**

	Virksomheds- kapital	Reserve for dagsværdi på investeringsakti ver/SWAP	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2020	125.000	-15.398.155	29.322.535	14.049.380
Årets resultat	0	2.686.745	6.743.323	9.430.068
<b>Egenkapital 30. juni 2021</b>	<b>125.000</b>	<b>-12.711.410</b>	<b>36.065.858</b>	<b>23.479.448</b>

## Noter

	2020/21	2019/20
	kr.	kr.
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Lønninger	784.722	654.511
Pensioner	26.076	26.076
Andre omkostninger til social sikring	11.203	11.657
Andre personaleomkostninger	4.038	11.967
	<u><b>826.039</b></u>	<u><b>704.211</b></u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2 Værdireguleringer af investeringsaktiver</b>		
Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme	<u>6.358.326</u>	<u>1.039.000</u>
<b>Værdiregulering investeringsejendomme</b>	<u><b>6.358.326</b></u>	<u><b>1.039.000</b></u>
	<u><b>6.358.326</b></u>	<u><b>1.039.000</b></u>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	16.284	14.657
Finansielle omkostninger associerede virksomheder	49.703	40.450
Andre finansielle omkostninger	3.401.972	3.321.945
Kursreguleringer omkostninger	28.105	0
	<u><b>3.496.064</b></u>	<u><b>3.377.052</b></u>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets udskudte skat	<u>1.940.599</u>	<u>750.884</u>
	<u><b>1.940.599</b></u>	<u><b>750.884</b></u>

## Noter

### 5 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. juli 2020	108.606.064
Forbedringer	<u>113.674</u>
Kostpris 30. juni 2021	<u>108.719.738</u>
Afskrivninger, primo	-6.329.320
Opskrivninger, primo	26.951.258
Årets opskrivninger	<u>6.358.326</u>
Værdireguleringer 30. juni 2021	<u>26.980.264</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2021</b>	<b><u><u>135.700.002</u></u></b>

### 6 Materielle anlægsaktiver

	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>
Kostpris 1. juli 2020	<u>324.000</u>
Kostpris 30. juni 2021	<u>324.000</u>
Af- og nedskrivninger 1. juli 2020	136.080
Årets afskrivninger	<u>51.840</u>
Af- og nedskrivninger 30. juni 2021	<u>187.920</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2021</b>	<b><u><u>136.080</u></u></b>
Regnskabsmæssig værdi af leasede aktiver	<u>136.080</u>

## Noter

### 7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. juli 2020	Gæld 30. juni 2021	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	104.288.581	99.351.145	1.473.788	91.931.869
Andre kreditinstitutter	150.000	150.000	0	0
Leasingforpligtelser	175.967	144.891	31.075	0
	<b><u>104.614.548</u></b>	<b><u>99.646.036</u></b>	<b><u>1.504.863</u></b>	<b><u>91.931.869</u></b>

### 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 ejendommens 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 4,5% - 5,25%. Ejendommene i Brædstrup er uden for Colliers beregninger og her er afkastkravet fastsat til 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. 22 mill.kr. lavere og et fald i afkastkravet på 1%-point vil give en værdi, der er ca. 32 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. 97.877, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2021 udgør t.kr. 135.700.

## Noter

### 10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)

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

Ejerpantebrev i ejendommen, Løvenørnsgade 13-17 for kr. 4.500.000  
Bogført værdi pr. 30.06.2021 kr. 46.052.000.

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

Ejerpantebrev i ejendommen, Løvenørnsgade 13-17 for kr. 6.325.000  
Bogført værdi pr. 30.06.2021 kr. 46.052.000

Ejerpantebrev i ejendommen, Sønderbrogade 14 for kr. 4.000.000  
Bogført værdi pr. 30.06.2021 kr. 25.399.000

Ejerpantebrev i ejendommen, Bjerregade 2 for kr. 1.030.000  
Bogført værdi pr. 30.06.2021 kr. 8.780.000

Ejerpantebrev i ejendommene, Løvenørnsgade 11 A, Nørregade 28B og Sundvej 41 for kr. 9.000.000  
Bogført værdi pr. 30.06.2021 kr. 30.404.000

Til sikkerhed for Horsens Kommune:

Pantebrev i ejendommen Sundvej 41, kr. 150.000  
Bogført værdi pr. 30.06.2021 kr. 8.008.000

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Gert Ejvin Petersen

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-103970998279  
Tidspunkt for underskrift: 14-12-2021 kl.: 12:46:50  
Underskrevet med NemID

## Gert Ejvin Petersen

---

Som Bestyrelsesformand NEM ID  
PID: 9208-2002-2-103970998279  
Tidspunkt for underskrift: 14-12-2021 kl.: 12:46:50  
Underskrevet med NemID

## Christian Rincker Petersen

---

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-011453748369  
Tidspunkt for underskrift: 14-12-2021 kl.: 12:43:08  
Underskrevet med NemID

## Kristen Vangso Laursen

---

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-382715965025  
Tidspunkt for underskrift: 14-12-2021 kl.: 12:37:28  
Underskrevet med NemID

## Bram Zwartbol

---

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-097058488131  
Tidspunkt for underskrift: 14-12-2021 kl.: 13:00:37  
Underskrevet med NemID

## Frank Lynge Jensen

---

Som Revisor NEM ID  
RID: 1281686158977  
Tidspunkt for underskrift: 14-12-2021 kl.: 13:02:58  
Underskrevet med NemID

## Gert Ejvin Petersen

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-103970998279  
Tidspunkt for underskrift: 14-12-2021 kl.: 13:39:28  
Underskrevet med NemID

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](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: 96b87f2Zzw246357995