

DK Erhvervsudlejning ApS
Husoddevej 3
8700 Horsens

CVR-nr. 26 62 31 38

Årsrapport for 2021/22

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 12. januar 2023

Gert Ejvin Petersen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse 1. juli 2021 - 30. juni 2022	14
Balance pr. 30. juni 2022	15
Egenkapitalopgørelse	17
Noter	18

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 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 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 12. januar 2023

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 2021 - 30. juni 2022, 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 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 konklusioner 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 12. januar 2023

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
Husoddevej 3
8700 Horsens

Telefon: 40312859

CVR-nr.: 26 62 31 38

Regnskabsperiode: 1. juli 2021 - 30. juni 2022

Hjemsted: Horsens

Bestyrelse

Gert Ejvin Petersen, formand
Bram Zwartbol
Kristen Vangsø Laursen
Christian Rincker Petersen

Direktion

Gert Ejvin Petersen, direktør

Revision

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 ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

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), leversammensætning 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.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2021/22 udviser et underskud på kr. 529.570, og selskabets balance pr. 30. juni 2022 udviser en egenkapital på kr. 29.211.609.

Ledelsen anser resultat af årets primære drift før værdireguleringer som meget tilfredsstillende. Årets resultat er negativt påvirket af værdiregulering af selskabets ejendomme t.kr. 2.087.

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 2021/22 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 2021/22 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 de indgåede kontrakter.

Andre eksterne omkostninger

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

Anvendt regnskabspraksis

Ejendomsomkostninger

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.

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, 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.

Anvendt regnskabspraksis

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 kr. 31.000 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 regnskabs- mæssige 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 2022 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitalise- res med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle drifts- fremmede 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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 2021 - 30. juni 2022

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Bruttofortjeneste		6.423.537	6.697.984
Personaleomkostninger	1	-860.022	-826.039
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		5.563.515	5.871.945
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-51.840	-51.840
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		5.511.675	5.820.105
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	-2.087.256	6.358.326
Resultat før finansielle poster		3.424.419	12.178.431
Finansielle indtægter		2.175	1.555
Finansielle omkostninger	3	-3.499.332	-3.496.064
Resultat før skat		-72.738	8.683.922
Skat af årets resultat	4	-456.832	-1.940.599
Årets resultat		-529.570	6.743.323
Overført resultat		-529.570	6.743.323
		-529.570	6.743.323

Balance pr. 30. juni 2022

	<u>Note</u>	<u>2021/22</u> kr.	<u>2020/21</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	5	134.893.000	135.700.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	6	84.240	136.080
Materielle anlægsaktiver		<u>134.977.240</u>	<u>135.836.080</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>134.977.240</u>	<u>135.836.080</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		38.901	28.211
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		269.719	8.931
Andre tilgodehavender		96.313	3.429
Periodeafgrænsningsposter		64.074	60.114
Tilgodehavender		<u>469.007</u>	<u>100.685</u>
Værdipapirer		3.762	3.762
Værdipapirer		<u>3.762</u>	<u>3.762</u>
Likvide beholdninger		<u>33.317</u>	<u>47.621</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>506.086</u>	<u>152.068</u>
Aktiver i alt		<u>135.483.326</u>	<u>135.988.148</u>

Balance pr. 30. juni 2022

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver/SWAP		-6.449.679	-12.711.410
Overført resultat		35.536.288	36.065.858
Egenkapital		29.211.609	23.479.448
Hensættelse til udskudt skat		7.822.964	5.874.321
Hensatte forpligtelser i alt		7.822.964	5.874.321
Gæld til realkreditinstitutter		88.681.666	97.877.357
Andre kreditinstitutter		150.000	150.000
Leasingforpligtelser		0	113.816
Langfristede gældsforpligtelser	7	88.831.666	98.141.173
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	1.395.771	1.504.863
Banker		739.079	289.816
Leverandører af varer og tjenesteydelser		60.000	60.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		742.480	1.848.237
Gæld til associerede virksomheder		1.577.006	932.904
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		548.280	0
Skyldigt sambeskatningsbidrag		274.318	0
Anden gæld		1.371.896	1.020.633
Feriepengeforpligtelser		69.682	0
Periodeafgrænsningsposter		87.146	7.806
Deposita		2.751.429	2.828.947
Kortfristede gældsforpligtelser		9.617.087	8.493.206
Gældsforpligtelser i alt		98.448.753	106.634.379
Passiver i alt		135.483.326	135.988.148
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 2021	125.000	-12.711.410	36.065.858	23.479.448
Årets resultat	0	6.261.731	-529.570	5.732.161
Egenkapital 30. juni 2022	125.000	-6.449.679	35.536.288	29.211.609

Noter

	2021/22	2020/21
	kr.	kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	818.238	784.722
Pensioner	26.076	26.076
Andre omkostninger til social sikring	12.922	11.203
Andre personaleomkostninger	2.786	4.038
	860.022	826.039
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
2 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme	-2.087.256	6.358.326
Værdiregulering investeringsejendomme	-2.087.256	6.358.326
	-2.087.256	6.358.326
3 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	15.386	16.284
Finansielle omkostninger associerede virksomheder	9.303	49.703
Andre finansielle omkostninger	3.443.174	3.401.972
Kursreguleringer omkostninger	31.469	28.105
	3.499.332	3.496.064
4 Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	-297.231	1.940.599
Regulering af udskudt skat tidligere år	479.745	0
Sambeskatningsbidrag	274.318	0
	456.832	1.940.599

Noter

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. juli 2021	109.999.993
Kostpris 30. juni 2022	109.999.993
Afskrivninger, primo	-6.329.320
Årets opskrivninger	31.222.327
Værdireguleringer 30. juni 2022	24.893.007
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2022	134.893.000

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Den anvendte forudsætninger giver en gns. kvadratmeterleje for ejendomme i alt på kr. 960 pr. kvm.

Driftsomkostningerne udgør i gns. 7,5% af lejeindtægterne.

Vedligeholdelsesomkostninger udgør i gns. 6,2% af lejeindtægterne.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. juni 2022 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 4,5 % - 6,0 %. Det kan opgøres til 5,17%. For ejendomme i Horsens ligger intervallet mellem 4,5-5,25% og i Brædstrup på 6%

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

	-1,0% kr.	Basis kr.	1,0 % kr.
Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav			
Afkastprocent	4,2	5,2	6,2
Dagsværdi	167.554.000	134.893.000	112.930.000
Ændring i dagsværdi	32.661.000	0	-21.963.000

Noter

6 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. juli 2021	324.000
Kostpris 30. juni 2022	324.000
Af- og nedskrivninger 1. juli 2021	187.920
Årets afskrivninger	51.840
Af- og nedskrivninger 30. juni 2022	239.760
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2022	84.240
Regnskabsmæssig værdi af leasede aktiver	84.240

7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. juli 2021	Gæld 30. juni 2022	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	99.351.145	89.966.666	1.285.000	80.973.000
Andre kreditinstitutter	150.000	150.000	0	0
Leasingforpligtelser	144.891	110.771	110.771	0
	99.646.036	90.227.437	1.395.771	80.973.000

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 4,5% - 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. 89.967, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2022 udgør t.kr. 134.893.

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. 30.06.2022 kr. 45.695.000.

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. 12.325.000
Bogført værdi pr. 30.06.2022 kr. 45.695.000

Ejerpantebrev i ejendommen, Sønderbrogade 14 for kr. 4.000.000
Bogført værdi pr. 30.06.2022 kr. 24.848.000

Ejerpantebrev i ejendommen, Bjerregade 2 for kr. 1.030.000
Bogført værdi pr. 30.06.2022 kr. 9.212.000

Ejerpantebrev i ejendommene, Løvenørsgade 11 A, Nørregade 28B og Sundvej 41 for kr. 9.000.000
Bogført værdi pr. 30.06.2022 kr. 31.138.000

Til sikkerhed for Horsens Kommune:

Pantebrev i ejendommen Sundvej 41, kr. 150.000
Bogført værdi pr. 30.06.2022 kr. 7.943.000

Gert Ejvin Petersen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Gert Ejvin Petersen
Direktør
ID: faa95638-792e-48dd-8246-e11bfb193f3d
Tidspunkt for underskrift: 12-01-2023 kl.: 17:34:30
Underskrevet med MitID



Gert Ejvin Petersen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Gert Ejvin Petersen
Bestyrelsesformand
ID: faa95638-792e-48dd-8246-e11bfb193f3d
Tidspunkt for underskrift: 12-01-2023 kl.: 17:34:30
Underskrevet med MitID



Bram Zwartbol

Navnet returneret af dansk MitID var:
NAVNE & ADRESSEBESKYTTET
Bestyrelsesmedlem
ID: 22dc3483-0f00-445a-b4ac-b195aef53123
Tidspunkt for underskrift: 12-01-2023 kl.: 15:28:48
Underskrevet med MitID



Kristen Laursen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Kristen Vangsø Laursen
Bestyrelsesmedlem
ID: 64bb74c5-05be-4aed-8d75-6987cd12340a
Tidspunkt for underskrift: 12-01-2023 kl.: 15:26:32
Underskrevet med MitID



Christian Rincker Petersen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Christian Rincker Petersen
Bestyrelsesmedlem
ID: cebe2c18-5767-479e-9a78-452a1da397bc
Tidspunkt for underskrift: 12-01-2023 kl.: 15:25:30
Underskrevet med MitID



Henrik Sørensen

Navnet returneret af dansk NemID var:
Henrik Sørensen
Registreret revisor
På vegne af Leif Mikkkelsen & Partnere A/S
ID: 19299236
CVR-match med dansk NemID
Tidspunkt for underskrift: 12-01-2023 kl.: 19:09:33
Underskrevet med NemID

NEM ID

Gert Ejvin Petersen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Gert Ejvin Petersen
Dirigent
ID: faa95638-792e-48dd-8246-e11bfb193f3d
Tidspunkt for underskrift: 12-01-2023 kl.: 19:24:40
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.