

Horsens By Lejligheder ApS

Energivej 35, 8722 Hedensted

CVR-nr. 26 92 29 09

Årsrapport 2021/22

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 5. oktober 2022

Dirigent:


.....
Kate Stausgaard

Indhold

| | |
|--------------------------------------------|----|
| Ledelsespåtegning | 2 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 3 |
| Ledelsesberetning | 5 |
| Årsregnskab 1. juli 2021 - 30. juni 2022 | 6 |
| Resultatopgørelse | 6 |
| Balance | 7 |
| Egenkapitalopgørelse | 9 |
| Noter | 10 |

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Horsens By Lejligheder ApS for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

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 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hedensted, den 5. oktober 2022
Direktion:



Jens Kristoffer Larsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Horsens By Lejligheder ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Horsens By Lejligheder ApS for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores 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 vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

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

Vores 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:

- ▶ 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 vores 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ 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 vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores 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 bl.a. 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.

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

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

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

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 5. oktober 2022
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28


Tom B. Lassen
statsaut. revisor
mne24820


Søren Strandgaard Nielsen
statsaut. revisor
mne47823

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

| | |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Navn | Horsens By Lejligheder ApS |
| Adresse, postnr., by | Energivej 35, 8722 Hedensted |
| CVR-nr. | 26 92 29 09 |
| Stiftet | 18. december 2002 |
| Hjemstedskommune | Hedensted |
| Regnskabsår | 1. juli 2021 - 30. juni 2022 |
| Direktion | Jens Kristoffer Larsen |
| Revision | EY Godkendt Revisionspartnerselskab Værkmestergade 25, Postboks 330, 8100 Aarhus C |

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive investeringsvirksomhed og dertil knyttet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2021/22 udviser et overskud på 16.321 t.kr. mod et overskud på 17.174 t.kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 30. juni 2022 udviser en egenkapital på 97.317 t.kr. Ledelsen anser årets resultat som forventet.

Virksomheden er i gang med et byggeprojekt med opførelse af boligudlejningsejendomme i Horsens og har i løbet af regnskabsåret færdiggjort anden etape af projektet. Virksomheden har påbegyndt opførelse af tredje og sidste etape af projektet i regnskabsåret.

Årsregnskab 1. juli 2021 - 30. juni 2022

Resultatopgørelse

| Note | kr. | <u>2021/22</u> | <u>2020/21</u> |
|------|-----------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | Bruttofortjeneste | 5.189.576 | 4.674.799 |
| | Af- og nedskrivninger af immaterielle anlægsaktiver | -77.946 | -77.946 |
| | Resultat af drift før dagsværdireguleringer | 5.111.630 | 4.596.853 |
| 4 | Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | 18.902.866 | 19.032.101 |
| | Resultat før finansielle poster | 24.014.496 | 23.628.954 |
| | Finansielle omkostninger | -3.090.482 | -1.611.175 |
| | Resultat før skat | 20.924.014 | 22.017.779 |
| 5 | Skat af årets resultat | -4.603.349 | -4.843.900 |
| | Årets resultat | <u>16.320.665</u> | <u>17.173.879</u> |
| | Forslag til resultatdisponering | | |
| | Overført resultat | <u>16.320.665</u> | <u>17.173.879</u> |
| | | <u>16.320.665</u> | <u>17.173.879</u> |

Årsregnskab 1. juli 2021 - 30. juni 2022

Balance

| Note | kr. | <u>2021/22</u> | <u>2020/21</u> |
|--------------------------|---------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| AKTIVER | | | |
| Anlægsaktiver | | | |
| 6 | Immaterielle anlægsaktiver | | |
| | Erhvervede immaterielle anlægsaktiver | 0 | 77.946 |
| | | <u>0</u> | <u>77.946</u> |
| 7 | Materielle anlægsaktiver | | |
| 8 | Investeringsejendomme | 354.507.661 | 271.760.368 |
| | | <u>354.507.661</u> | <u>271.760.368</u> |
| | Anlægsaktiver i alt | <u>354.507.661</u> | <u>271.838.314</u> |
| Omsætningsaktiver | | | |
| Tilgodehavender | | | |
| | Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | 209.068 | 25.932 |
| | Tilgodehavende selskabsskat | 80.751 | 570.432 |
| | Andre tilgodehavender | 15.500 | 6.000 |
| | Periodeafgrænsningsposter | 404.087 | 278.676 |
| | | <u>709.406</u> | <u>881.040</u> |
| | Likvide beholdninger | <u>946.746</u> | <u>2.714.921</u> |
| | Omsætningsaktiver i alt | <u>1.656.152</u> | <u>3.595.961</u> |
| | AKTIVER I ALT | <u><u>356.163.813</u></u> | <u><u>275.434.275</u></u> |

Årsregnskab 1. juli 2021 - 30. juni 2022

Balance

| Note | kr. | <u>2021/22</u> | <u>2020/21</u> |
|------|-----------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| | PASSIVER | | |
| | Egenkapital | | |
| | Selskabskapital | 125.000 | 125.000 |
| | Overført resultat | 97.192.335 | 80.871.670 |
| | Egenkapital i alt | <u>97.317.335</u> | <u>80.996.670</u> |
| | Hensatte forpligtelser | | |
| | Udskudt skat | 19.851.700 | 15.167.600 |
| | Hensatte forpligtelser i alt | <u>19.851.700</u> | <u>15.167.600</u> |
| | Gældsforpligtelser | | |
| 9 | Langfristede gældsforpligtelser | | |
| | Gæld til realkreditinstitutter | 178.274.734 | 83.553.122 |
| | Gæld til banker | 34.456.531 | 78.681.512 |
| | Gæld til tilknyttede virksomheder | 11.800.000 | 4.720.000 |
| | Gæld til selskabsdeltagere og ledelse | 0 | 4.939.454 |
| | | <u>224.531.265</u> | <u>171.894.088</u> |
| | Kortfristede gældsforpligtelser | | |
| 9 | Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 2.673.841 | 1.269.371 |
| | Gæld til banker | 17.585 | 197.047 |
| | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 6.941.080 | 1.219.048 |
| | Gæld til tilknyttede virksomheder | 256.088 | 148.808 |
| | Gæld til selskabsdeltagere og ledelse | 0 | 1.333.119 |
| | Deposita og modtagne forudbetalinger | 3.893.368 | 2.430.589 |
| | Anden gæld | 681.551 | 777.935 |
| | | <u>14.463.513</u> | <u>7.375.917</u> |
| | Gældsforpligtelser i alt | <u>238.994.778</u> | <u>179.270.005</u> |
| | PASSIVER I ALT | <u><u>356.163.813</u></u> | <u><u>275.434.275</u></u> |

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Begivenheder efter balancedagen
- 3 Personaleomkostninger
- 10 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 11 Sikkerhedsstillelser
- 12 Nærtstående parter

Årsregnskab 1. juli 2021 - 30. juni 2022

Egenkapitalopgørelse

| kr. | <u>Selskabskapital</u> | <u>Overført resultat</u> | <u>I alt</u> |
|----------------------------------|------------------------|--------------------------|-------------------|
| Egenkapital 1. juli 2021 | 125.000 | 80.871.670 | 80.996.670 |
| Overført via resultatdisponering | 0 | 16.320.665 | 16.320.665 |
| Egenkapital 30. juni 2022 | <u>125.000</u> | <u>97.192.335</u> | <u>97.317.335</u> |

Årsregnskab 1. juli 2021 - 30. juni 2022

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Horsens By Lejligheder ApS for 2021/22 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af huslejeindtægter, der indregnes i resultatopgørelsen i overensstemmelse med indgåede lejekontrakter.

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

Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning og andre eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer m.v.

Afskrivninger

Af- og nedskrivninger omfatter af- og nedskrivninger på immaterielle anlægsaktiver.

Kostprisen med fradrag af forventet scrapværdi for færdiggjorte udviklingsprojekter og erhvervede immaterielle rettigheder afskrives lineært over den forventede brugstid.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Erhvervede immaterielle anlægsaktiver 3 år

Restværdien forventes at udgøre 0 kr.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revideres årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

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

Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteomkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Årsregnskab 1. juli 2021 - 30. juni 2022

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige koncernvirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationselskabet.

Balancen

Immaterielle anlægsaktiver

Andre immaterielle anlægsaktiver omfatter udviklingsprojekter og andre erhvervede immaterielle rettigheder.

Andre immaterielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver, med undtagelse af investeringsejendomme, måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Desuden indregnes i kostprisen på egenopførte aktiver renteomkostninger i fremstillingsperioden på lån til finansiering af fremstillingen.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af den afkastbaserede model. (Niveau 3 i dagsværdihierarkiet)

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

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

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Årsregnskab 1. juli 2021 - 30. juni 2022

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Egenkapital

Foreslået udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat

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 betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Årsregnskab 1. juli 2021 - 30. juni 2022

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Gæld til kreditinstitutter

Gæld til kreditinstitutter indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger og måles efterfølgende til amortiseret kostpris opgjort på basis af den effektive rente. Låneomkostninger, herunder kurstab indregnes som finansieringsomkostninger i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

2 Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

3 Personaleomkostninger

Virksomheden har ingen ansatte.

| kr. | <u>2021/22</u> | <u>2020/21</u> |
|-------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| 4 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | | |
| Urealiseret værdiregulering af investeringsejendomme | 18.902.866 | 19.032.101 |
| | <u>18.902.866</u> | <u>19.032.101</u> |
| 5 Skat af årets resultat | | |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst | -80.751 | 0 |
| Årets regulering af udskudt skat | 4.684.100 | 4.843.900 |
| | <u>4.603.349</u> | <u>4.843.900</u> |

Årsregnskab 1. juli 2021 - 30. juni 2022

Noter

6 Immaterielle anlægsaktiver

| kr. | Erhvervede immaterielle anlægsaktiver |
|-------------------------------------|---------------------------------------------|
| Kostpris 1. juli 2021 | 233.838 |
| Kostpris 30. juni 2022 | 233.838 |
| Af- og nedskrivninger 1. juli 2021 | 155.892 |
| Årets afskrivninger | 77.946 |
| Af- og nedskrivninger 30. juni 2022 | 233.838 |
| Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2022 | <u>0</u> |

7 Materielle anlægsaktiver

| kr. | Investerings- ejendomme |
|-------------------------------------|----------------------------|
| Kostpris 1. juli 2021 | 205.299.413 |
| Tilgang i årets løb | 63.844.427 |
| Kostpris 30. juni 2022 | 269.143.840 |
| Opskrivninger 1. juli 2021 | 66.460.955 |
| Årets opskrivning | 18.902.866 |
| Opskrivninger 30. juni 2022 | 85.363.821 |
| Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2022 | <u>354.507.661</u> |
| Årets indregnede renter | <u>1.672.794</u> |

8 Investeringsejendomme

Virksomheden foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model. (Niveau 3 i dagsværdihierarkiet).

Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til tidligere år.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Investeringsejendomme omfatter 6 boligudlejningsejendomme samt 1 boligudlejningsejendom under opførelse, som er beliggende i Horsens.

Den væsentligste forudsætning for dagsværdien af de 6 færdige boligudlejningsejendomme samt boligudlejningsejendommen under opførelse er afkastkravet. Afkastkravet for boligudlejnings- ejendommene er fastsat til 4,25 %. (2020/21: 4,20 - 4,25 %)

Årsregnskab 1. juli 2021 - 30. juni 2022

Noter

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 354.508 t.kr. pr. 30. juni 2022. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point vil dagsværdien falde med 37.344 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 47.307 t.kr.

9 Langfristede gældsforpligtelser

| kr. | Gæld i alt 30/6 2022 | Afdrag næste år | Langfristet andel | Restgæld efter 5 år |
|-----------------------------------|-------------------------|--------------------|----------------------|------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 180.948.575 | 2.673.841 | 178.274.734 | 167.282.686 |
| Gæld til banker | 34.456.531 | 0 | 34.456.531 | 0 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | 11.800.000 | 0 | 11.800.000 | 0 |
| | <u>227.205.106</u> | <u>2.673.841</u> | <u>224.531.265</u> | <u>167.282.686</u> |

10 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med Mobil-Invest DK ApS som administrationselskab og hæfter begrænset og subsidiært med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat fra og med indkomståret 2013 samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter, som forfalder til betaling den 1. juli 2012 eller senere.

11 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets gæld med pengeinstitut på 34.474 t.kr., er der udstedt ejerpantebreve med 34.700 t.kr. i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2022 udgør 354.508 t.kr.

Selskabet har til sikkerhed for mellemværende med banker og kreditinstitutter givet indtrædelsesret med 24.075 t.kr. i totalentrepriseaftale vedrørende Emil Møllers Gade 59 og 89, 8700 Horsens.

Til sikkerhed for selskabets gæld til kreditinstitutter på 185.780 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni 2022 udgør 325.000 t.kr.

12 Nærtstående parter

Oplysning om koncernregnskaber

| Modervirksomhed | Hjemsted | Rekvirering af modervirksomhedens koncernregnskab |
|---------------------|----------|---------------------------------------------------|
| Mobil-Invest DK ApS | Vejle | Erhvervsstyrelsen |