

**Ejendomsselskabet Dæmningen Vejle A/S**

**Andkærvej 14, 7100 Vejle**

---

**Årsrapport for**

**2022**

---

**CVR-nr. 27 07 13 68**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 5. juli 2023.

---

**Brian Christensen**  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

Side

**Påtegninger**

- 1 Ledelsespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors revisionspåtegning

**Ledelsesberetning**

- 5 Selskabsoplysninger
- 6 Ledelsesberetning

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022**

- 7 Anvendt regnskabspraksis
- 11 Resultatopgørelse
- 12 Balance
- 14 Egenkapitalopgørelse
- 15 Noter

## Ledespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2022 for Ejendomsselskabet Dæmningen Vejle A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 5. juli 2023

### Direktion

Brian Christensen  
direktør

### Bestyrelse

Brian Christensen

Birgitte Christensen

Patrick Christensen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Dæmningen Vejle A/S

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Dæmningen Vejle A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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". 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. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores 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 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

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.
- 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 konklusioner 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 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.

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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

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.

Vejle, den 5. juli 2023

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Jesper Hørby Jensen  
statsautoriseret revisor  
mne34103

## Selskabsoplysninger

---

|                        |   |
|------------------------|---|
| <b>Selskabet</b>       | Ejendomsselskabet Dæmningen Vejle A/S<br>Andkærvej 14<br>7100 Vejle                 |
|                        | CVR-nr.: 27 07 13 68  |
|                        | Stiftet: 18. marts 2003   |
|                        | Hjemsted: Vejle   |
|                        | Regnskabsår: 1. januar - 31. december<br>20. regnskabsår                            |
| <b>Bestyrelse</b>      | Brian Christensen<br>Birgitte Christensen<br>Patrick Christensen                    |
| <b>Direktion</b>       | Brian Christensen, direktør   |
| <b>Revision</b>        | Martinsen<br>Statsautoriseret Revisionspartnerselskab<br>Dandyvej 3 B<br>7100 Vejle |
| <b>Modervirksomhed</b> | DRT Holding ApS<br>CVR-nr. 26 33 04 75  |

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af investering i og udlejning af fast ejendom.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 1.133.062 kr. mod 1.072.809 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 624.735 kr. mod 596.872 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er efter regnskabsårets udløb ikke indtruffet begivenheder der væsentligt ændrer selskabets økonomiske eller finansielle stilling.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Dæmningen Vejle A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførslers som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter.

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

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Nedskrivning på anlægsaktiver

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

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

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. 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 betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Egenkapital

#### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### 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 og 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 skat hos tilknyttede virksomheder” eller ”Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder”.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejendomsselskabet Dæmningen Vejle A/S solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

### Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

| <u>Note</u>  | <u>2022</u>      | <u>2021</u>      |
|--|------------------|------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                                 | <b>1.133.062</b> | <b>1.072.809</b> |
| Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder | 111.165          | 355.345          |
| Andre finansielle indtægter                              | 6.016            | 0                |
| 1 Øvrige finansielle omkostninger                        | -446.947         | -660.818         |
| <b>Resultat før skat</b>                                 | <b>803.296</b>   | <b>767.336</b>   |
| Skat af årets resultat                                   | -178.561         | -170.464         |
| <b>Årets resultat</b>                                    | <b>624.735</b>   | <b>596.872</b>   |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b>                  |                  |                  |
| Udbytte for regnskabsåret                                | 0                | 7.544.152        |
| Overføres til overført resultat                          | 624.735          | 0                |
| Disponeret fra overført resultat                         | 0                | -6.947.280       |
| <b>Disponeret i alt</b>                                  | <b>624.735</b>   | <b>596.872</b>   |

**Balance 31. december**

| <b>Aktiver</b>           |  | <u>2022</u>              | <u>2021</u>              |
|--------------------------|--|--------------------------|--------------------------|
| <u>Note</u>              |  |                          |                          |
| <b>Anlægsaktiver</b>     |  |                          |                          |
| 2                        | Investeringsejendomme                        | 25.975.000               | 25.975.000               |
|                          | Materielle anlægsaktiver i alt               | <u>25.975.000</u>        | <u>25.975.000</u>        |
|                          | <b>Anlægsaktiver i alt</b>                   | <b><u>25.975.000</u></b> | <b><u>25.975.000</u></b> |
| <b>Omsætningsaktiver</b> |  |                          |                          |
|                          | Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 0                        | 7.544.352                |
|                          | Andre tilgodehavender                        | 3.891                    | 76.456                   |
|                          | Tilgodehavender i alt                        | <u>3.891</u>             | <u>7.620.808</u>         |
|                          | Likvide beholdninger                         | <u>2.649</u>             | <u>0</u>                 |
|                          | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>               | <b><u>6.540</u></b>      | <b><u>7.620.808</u></b>  |
|                          | <b>Aktiver i alt</b>                         | <b><u>25.981.540</u></b> | <b><u>33.595.808</u></b> |

**Balance 31. december**

| <b>Passiver</b>               |   | <u>2022</u>              | <u>2021</u>              |
|-------------------------------|---|--------------------------|--------------------------|
| <u>Note</u>                   |   |                          |                          |
| <b>Egenkapital</b>            |   |                          |                          |
|                               | Virksomhedskapital                                | 500.000                  | 500.000                  |
|                               | Overført resultat                                 | 6.412.556                | 5.787.821                |
|                               | Foreslået udbytte for regnskabsåret               | 0                        | 7.544.152                |
|                               | <b>Egenkapital i alt</b>                          | <b><u>6.912.556</u></b>  | <b><u>13.831.973</u></b> |
| <b>Hensatte forpligtelser</b> |   |                          |                          |
|                               | Hensættelser til udskudt skat                     | 2.983.151                | 2.962.000                |
|                               | <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>               | <b><u>2.983.151</u></b>  | <b><u>2.962.000</u></b>  |
| <b>Gældsforpligtelser</b>     |   |                          |                          |
| 3                             | Gæld til realkreditinstitutter                    | 14.460.409               | 14.990.069               |
|                               | Deposita  | 401.729                  | 497.664                  |
|                               | Anden gæld  | 0                        | 152.907                  |
|                               | Langfristede gældsforpligtelser i alt             | <u>14.862.138</u>        | <u>15.640.640</u>        |
|                               | Kortfristet del af langfristet gæld               | 531.803                  | 615.910                  |
|                               | Gæld til pengeinstitutter                         | 0                        | 227.820                  |
|                               | Leverandører af varer og tjenesteydelser          | 89.242                   | 60.398                   |
|                               | Gæld til tilknyttede virksomheder                 | 297.649                  | 0                        |
|                               | Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder | 157.410                  | 122.958                  |
|                               | Anden gæld  | 125.265                  | 114.659                  |
|                               | Periodeafgrænsningsposter                         | 22.326                   | 19.450                   |
|                               | Kortfristede gældsforpligtelser i alt             | <u>1.223.695</u>         | <u>1.161.195</u>         |
|                               | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                   | <b><u>16.085.833</u></b> | <b><u>16.801.835</u></b> |
|                               | <b>Passiver i alt</b>                             | <b><u>25.981.540</u></b> | <b><u>33.595.808</u></b> |
| 4                             | <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>      |                          |                          |
| 5                             | <b>Eventualposter</b>                             |                          |                          |

## Egenkapitalopgørelse

---

|  | Virksomhedskapital | Overført resultat | Foreslået udbytte for regnskabsåret | I alt            |
|--|--------------------|-------------------|-------------------------------------|------------------|
| Egenkapital 1. januar 2021               | 500.000            | 12.735.101        | 0                                   | 13.235.101       |
| Årets overførte overskud eller underskud | 0                  | -6.947.280        | 7.544.152                           | 596.872          |
| Egenkapital 1. januar 2022               | 500.000            | 5.787.821         | 7.544.152                           | 13.831.973       |
| Udloddet udbytte                         | 0                  | 0                 | -7.544.152                          | -7.544.152       |
| Årets overførte overskud eller underskud | 0                  | 624.735           | 0                                   | 624.735          |
|  | <b>500.000</b>     | <b>6.412.556</b>  | <b>0</b>                            | <b>6.912.556</b> |



## Noter

|  | <u>2022</u>              | <u>2021</u>              |
|--|--------------------------|--------------------------|
| <b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>          |                          |                          |
| Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder | 7.696                    | 27.324                   |
| Andre finansielle omkostninger                     | <u>439.251</u>           | <u>633.494</u>           |
|  | <u><b>446.947</b></u>    | <u><b>660.818</b></u>    |
| <b>2. Investeringsejendomme</b>                    |                          |                          |
| Kostpris 1. januar 2022                            | <u>12.678.126</u>        | <u>12.678.126</u>        |
| <b>Kostpris 31. december 2022</b>                  | <u><b>12.678.126</b></u> | <u><b>12.678.126</b></u> |
| Regulering til dagsværdi 1. januar 2022            | <u>13.296.874</u>        | <u>13.296.874</u>        |
| <b>Regulering til dagsværdi 31. december 2022</b>  | <u><b>13.296.874</b></u> | <u><b>13.296.874</b></u> |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>     | <u><b>25.975.000</b></u> | <u><b>25.975.000</b></u> |

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

|                       |        |
|-----------------------|--------|
| Anvendt afkastprocent | 5,20 % |
|-----------------------|--------|

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 1 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 3.929 t.kr.. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 6.913 t.kr. til 2.109 t.kr.

## Noter

---

### 2. Investeringsejendomme (fortsat)

### 3. Gæld til realkreditinstitutter

|   |                          |                          |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter i alt        | 14.992.212               | 15.514.234               |
| Heraf forfalder inden for 1 år              | <u>-531.803</u>          | <u>-524.165</u>          |
|   | <b><u>14.460.409</u></b> | <b><u>14.990.069</u></b> |
| <br>Andel af gæld, der forfalder efter 5 år | <br><u>12.314.270</u>    | <br><u>12.877.777</u>    |

### 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 15.052 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 24.750 t.kr.

### 5. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med DRT Holding ApS, CVR-nr. 26 33 04 75, som er administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.