

JT Ejendomme, Vejen ApS
Stranden 23, 6000 Kolding

Årsrapport for
1. januar - 31. december 2022

CVR-nr. 27 28 67 47

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 18. juni 2023.

Jan Terkelsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Ledelsesberetning

- 4 Selskabsoplysninger
- 5 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022

- 6 Anvendt regnskabspraksis
- 12 Resultatopgørelse
- 13 Balance
- 15 Egenkapitalopgørelse
- 16 Noter

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for JT Ejendomme, Vejen ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min 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 min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 18. juni 2023

Direktion

Jan Terkelsen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til anpartshaverne i JT Ejendomme, Vejen ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for JT Ejendomme, Vejen ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det 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 udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorer standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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 bevis 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Grindsted, den 18. juni 2023

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Michael Rechnagel
statsautoriseret revisor
mne34140

Selskabsoplysninger

Selskabet

JT Ejendomme, Vejen ApS
Stranden 23
6000 Kolding

CVR-nr.: 27 28 67 47

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Jan Terkelsen

Revision

Martinsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Hedemarken 23
7200 Grindsted

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed med investering i og udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 1.217 t.kr. mod 1.571 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 3.141 t.kr. mod 4.721 t.kr. sidste år. Regnskabet er negativt påvirket med en dagsværdiregulering af investeringsejendomme på 476 t.kr før skat mod en positiv påvirkning på 4.601 t. kr. før skat sidste år.

Selskabets ejendomme, som består af bolig- og erhvervsudlejningsejendomme, er i det væsentlige værdiansat på baggrund af forventede normaliserede driftresultater og en nettoforretning på mellem 5,75 % - 10 %

Som konsekvens af forholdene på ejendomsmarkedet, hvor aktiviteten i perioden kan være lav, knytter der sig naturligt en usikkerhed til fastsættelse af værdien af selskabets beholdning af investeringsejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for JT Ejendomme, Vejen ApS 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.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

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 anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der klassificeret som sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Resulterer den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som løbende er indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke vælges indregnet som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 18.

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

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi og hermed forbundne gældsforpligtelser til amotiseret kostpris, samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Personaleomkostninger

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

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.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver samt modtagne lønrefusioner. Erstatninger indregnes, når det er overvejende sandsynligt, at virksomheden vil modtage erstatningen.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Indtægter af kapitalinteresser

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af kapitalinteressernes resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen 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 sambeskatte 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

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme 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".

Investeringsejendomme 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.

Anvendt regnskabspraksis

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

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i kapitalinteresser 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.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalinteresser

Kapitalinteresser indregnes og måles efter den indre værdis metode. Indre værdis metode anvendes som en konsolideringsmetode.

I balancen indregnes kapitalinteresser til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter ejervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer, som ikke er børsnoterede, måles til kostpris. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal 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.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, består af børsnoterede aktier og obligationer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede kapitalandele måles til kostpris. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

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".

Efter sambeskatningsreglerne hæfter JT Ejendomme, Vejen ApS 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.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Bruttofortjeneste	1.217.269	1.570.826
Værdiregulering af investeringsejendomme	-476.000	4.601.107
2 Personaleomkostninger	-738.226	-800.265
Andre driftsomkostninger	<u>0</u>	<u>-46.082</u>
Driftsresultat	3.043	5.325.586
Indtægter af kapitalinteresser	1.091.834	916.578
Andre finansielle indtægter	5.409.217	1.182.528
3 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-2.574.275</u>	<u>-1.638.704</u>
Resultat før skat	3.929.819	5.785.988
Skat af årets resultat	<u>-788.918</u>	<u>-1.064.709</u>
Årets resultat	<u>3.140.901</u>	<u>4.721.279</u>
Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	916.578
Overføres til overført resultat	<u>3.140.901</u>	<u>3.804.701</u>
Disponeret i alt	<u>3.140.901</u>	<u>4.721.279</u>

Balance 31. december

Aktiver		
Note	2022	2021
Anlægsaktiver		
4 Investeringsejendomme	62.229.051	55.643.438
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>62.229.051</u>	<u>55.643.438</u>
5 Kapitalinteresser	13.123.997	13.032.163
6 Andre værdipapirer og kapitalandele	1.871.093	2.834.093
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>14.995.090</u>	<u>15.866.256</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>77.224.141</u>	<u>71.509.694</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	50.400	316.458
Tilgodehavender hos kapitalinteresser	0	847.448
Andre tilgodehavender	267.195	47.757
Periodeafgrænsningsposter	28.599	33.653
Tilgodehavender i alt	<u>346.194</u>	<u>1.245.316</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	3.822.645	7.806.816
Værdipapirer i alt	<u>3.822.645</u>	<u>7.806.816</u>
Likvide beholdninger	3.971.591	996.170
Omsætningsaktiver i alt	<u>8.140.430</u>	<u>10.048.302</u>
Aktiver i alt	<u>85.364.571</u>	<u>81.557.996</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2022</u>	<u>2021</u>
<u>Note</u>			
Egenkapital			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		<u>30.205.667</u>	<u>26.655.292</u>
Egenkapital i alt		<u>30.330.667</u>	<u>26.780.292</u>
Hensatte forpligtelser			
Hensættelser til udskudt skat		<u>3.345.000</u>	<u>3.493.832</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>3.345.000</u>	<u>3.493.832</u>
Gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter		36.017.164	36.291.329
Deposita		<u>1.253.554</u>	<u>1.116.146</u>
7 Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>37.270.718</u>	<u>37.407.475</u>
7 Kortfristet del af langfristet gæld		1.158.850	1.181.658
Gæld til pengeinstitutter		440.053	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		93.016	64.070
Leverandører af varer og tjenesteydelser		336.391	337.203
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.675.181	4.095.618
Gæld til kapitalinteresser		19.218	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		7.540.540	7.332.386
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder		1.031.808	146.702
Anden gæld		<u>123.129</u>	<u>718.760</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>14.418.186</u>	<u>13.876.397</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>51.688.904</u>	<u>51.283.872</u>
Passiver i alt		<u>85.364.571</u>	<u>81.557.996</u>

- 1 Oplysninger om dagsværdi
- 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 9 Eventualposter
- 10 Finansielle risici

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdi metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	125.000	3.032.671	18.475.905	21.633.576
Resultatandel	0	916.578	3.804.701	4.721.279
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	0	425.437	425.437
Udloddet udbytte i kapitalinteresser	0	-3.949.249	3.949.249	0
Egenkapital 1. januar 2022	125.000	0	26.655.292	26.780.292
Resultatandel	0	0	3.140.901	3.140.901
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	0	409.474	409.474
	125.000	0	30.205.667	30.330.667

Noter

1. Oplysninger om dagsværdi

	Børsnoterede aktier	Afledte finansielle instrumenter	Investerings- ejendomme
Dagsværdi 31. december 2022	3.822.645	-98.790	6.228.488
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	-229.210	0	-476.562
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet på egenkapitalen	0	524.967	0

2. Personaleomkostninger

Lønninger og gager	730.459	793.202
Andre omkostninger til social sikring	7.767	7.063
	738.226	800.265
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1

3. Øvrige finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	155.419	166.951
Andre finansielle omkostninger	2.418.856	1.471.753
	2.574.275	1.638.704

4. Investeringsejendomme

Kostpris 1. januar 2022	41.315.496	43.315.496
Tilgang i årets løb	7.061.613	100.000
Afgang i årets løb	0	-2.100.000
Kostpris 31. december 2022	48.377.109	41.315.496
Regulering til dagsværdi 1. januar 2022	14.327.942	9.699.217
Årets regulering til dagsværdi	-476.000	4.601.107
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	0	27.618
Regulering til dagsværdi 31. december 2022	13.851.942	14.327.942
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	62.229.051	55.643.438

Noter

4. Investeringsejendomme (fortsat)

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.

Ejendommene omfatter ejendomme som udlejes til erhverv og beboelse og er beliggende i og omkring Trekantsområdet. Der er anvendt en normaliseret indtjening på i alt 3.916 t.kr. ved opgørelsen af dagsværdien.

Beliggenhed	Type	Afkastkrav %
Kolding	Beboelse/e rhverv	5,75 - 6,00
Vejen	Beboelse	7,00 - 8,50
Herning	Beboelse/e rhverv	5,75
Grindsted	Beboelse	7,00 - 8,50

Noter

	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
5. Kapitalinteresser		
Kostpris 1. januar 2022	13.582.914	10.116.256
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>3.466.658</u>
Kostpris 31. december 2022	<u>13.582.914</u>	<u>13.582.914</u>
Nedskrivninger 1. januar 2022	-550.751	3.032.671
Korrektion af tidligere opskrivning	0	-12
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	1.091.834	916.590
Udbytte	<u>-1.000.000</u>	<u>-4.500.000</u>
Nedskrivninger 31. december 2022	<u>-458.917</u>	<u>-550.751</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	<u>13.123.997</u>	<u>13.032.163</u>
Kapitalinteresser:		
	Hjemsted	Ejerandel
Grindsted Ejendomsselskab A/S	Billund	33 %
	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
6. Andre værdipapirer og kapitalandele		
Kostpris 1. januar 2022	2.834.093	511.243
Tilgang i årets løb	0	2.322.850
Afgang i årets løb	<u>-663.000</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2022	<u>2.171.093</u>	<u>2.834.093</u>
Nedskrivninger 1. januar 2022	<u>0</u>	<u>0</u>
Årets nedskrivninger	<u>-300.000</u>	<u>0</u>
Nedskrivninger 31. december 2022	<u>-300.000</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	<u>1.871.093</u>	<u>2.834.093</u>

Noter

7. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2022	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 31/12 2022	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	37.176.014	1.158.850	36.017.164	35.269.886
Deposita	1.253.554	0	1.253.554	0
	38.429.568	1.158.850	37.270.718	35.269.886

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 41.307 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger. Til sikkerhed for engagement med pengeinstitut mv. er der afgivet pant i ejerpantebreve på nom. 4.950 t.kr. med pant i grunde og bygninger. Regnskabsmæssig værdi af pantsatte grunde og bygninger udgør pr. 31. december 2022 udgør 62.228 t.kr.

9. Eventualposter Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Terkelsen Portfolio ApS, CVR-nr. 33 76 55 41, 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.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen fremgår af årregnskabet for moderselskabet

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

10. Finansielle risici Renterisici

Selskabet har indgået renteswapaftale til begrænsning af renterisici på variabelt forrentet prioritetslån med en restgæld på i alt 5.650 t.kr. Renteswappene udløber henholdsvis 30. juni 2023 og 30.06.2025. Urealiseret kursregulering udgør på statusdagen 99 t.kr.

Derudover er der optaget prioritetslån med variabel rente med en samlet restgæld på i alt 20.200 t.kr. pr. 31.12.2022.