



RSM

RSM Danmark

Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab

Møllevej 17
7760 Hurup Thy
T +45 97 95 18 22

CVR nr. 25 49 21 45

hurup@rsm.dk
www.rsm.dk

I.P. Jacobsen Center A/S

Store Torv 2D, 7700 Thisted

CVR-nr. 29 31 01 81

Årsrapport

1. oktober 2020 - 30. september 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. februar 2022.

Per Overgaard Christensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. oktober 2020 - 30. september 2021	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Egenkapitalopgørelse	15
Pengestrømsopgørelse	16
Noter	17

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021 for I.P. Jacobsen Center 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. 30. september 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Thisted, den 18. november 2021

Direktion

Per Overgaard Christensen

Bestyrelse

Mikkel Thomsen Hammershøj
Formand

Torben Østergaard Nielsen

Per Overgaard Christensen

Ulrik Larsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til aktionærerne i I.P. Jacobsen Center A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for I.P. Jacobsen Center A/S for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021 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 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 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 regnskabsbrugere 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.

Hurup Thy, den 18. november 2021

RSM Danmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 25 49 21 45

Jens Kristian Yde

statsautoriseret revisor
mne9515

Selskabsoplysninger

Selskabet	I.P. Jacobsen Center A/S Store Torv 2D 7700 Thisted
	Telefon: 96181898 Hjemmeside: www.jpjacobsencenter.com
	CVR-nr.: 29 31 01 81 Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
Bestyrelse	Mikkel Thomsen Hammershøj, Formand Torben Østergaard Nielsen Per Overgaard Christensen Ulrik Larsen
Direktion	Per Overgaard Christensen
Revision	RSM Danmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Møllevænget 17 7760 Hurup Thy

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Usikkerhed ved indregning eller måling

Ved beregning af dagsværdien for investeringsejendommen er anvendt afkastbaseret beregningsmodel på baggrund af et forventet fremtidigt driftsoverskud. Det anvendte afkastkrav er beregnet ud fra afkastniveauet for lignende ejendomme. Ledelsen har fastsat afkastkravet til 6,00 - 6,50% til værdiansættelse af investeringsejendommen.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Udlejningssituationen har på trods af COVID-19 været robust i regnskabsåret.

Som et led i en overordnet strategi har H & M dog valgt at opsigte deres lejemål pr. 31. januar 2022. H & M har været lejer siden centerets åbning i 2008.

Bestyrelsen har i forlængelse heraf besluttet at igangsætte en proces, der skal afdække de bedst mulige fremtidige forhold for centerets lejere.

Det er formålet at beslutte en bæredygtig strategi, der skal sikre, at kunder, lejere og ejere får det optimale ud af centerets unikke placering samtidig med at centerets kundetilbud tilpasses virkeligheden efter COVID-19.

Et af scenarierne er, at de nuværende butikker / restaurationer suppleres med x-antal lejligheder (bolig) til enten køb eller leje.

Hele processen foregår i et konstruktivt samarbejde med Thisted Kommune.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for I.P. Jacobsen Center 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.

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 tilbageførsler 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.

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.

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

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

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

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

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

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi.

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 materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

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

Anvendt regnskabspraksis

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0-20 %

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Investeringsjendomme

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

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.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Selskabsskat og udskudt skat

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 nettorealisationsværdi.

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 lånoptagelsestidspunktet 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.

Periodeafgrænsningsposter

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

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme fordelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider og likvider ved årets begyndelse og afslutning.

Likviditetsvirkningen af køb og salg af virksomheder vises separat under pengestrømme fra investeringsaktivitet. I pengestrømsopgørelsen indregnes pengestrømme vedrørende købte virksomheder fra anskaffelsestidspunktet, og pengestrømme vedrørende solgte virksomheder indregnes frem til salgstidspunktet.

Anvendt regnskabspraksis

Pengestrømme fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som selskabets andel af resultatet reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt selskabsskat. Udbytteindtægter fra kapitalandele indregnes under ”Renteindtægter og udbytter, modtaget”.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiviteter samt køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af selskabets selskabskapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger med fradrag af kortfristet gæld til pengeinstitutter samt kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

<u>Note</u>	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
Nettoomsætning	11.349.657	11.356.938
Andre driftsindtægter	201.427	367.298
Andre eksterne omkostninger	-136.205	-197.075
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-507.425	-534.364
2 Værdiregulering af investeringsejendomme	4.399.874	13.768.955
Bruttoresultat	15.307.328	24.761.752
3 Personaleomkostninger	-1.319.115	-1.415.960
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-206.469	-36.684
Driftsresultat	13.781.744	23.309.108
Øvrige finansielle omkostninger	-4.859.739	-5.708.993
Resultat før skat	8.922.005	17.600.115
Skat af årets resultat	-257.898	1.076.251
Årets resultat	8.664.107	18.676.366
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	8.664.107	18.676.366
Disponeret i alt	8.664.107	18.676.366

Balance 30. september

Aktiver		
Note	2021	2020
Anlægsaktiver		
4 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	799.460	917.379
5 Investeringsejendomme	171.839.217	170.000.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>172.638.677</u>	<u>170.917.379</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>172.638.677</u>	<u>170.917.379</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	421.217	358.935
Udsudte skatteaktiver	5.987.515	6.245.413
Andre tilgodehavender	32.821	380.549
Periodeafgrænsningsposter	0	455.095
Tilgodehavender i alt	<u>6.441.553</u>	<u>7.439.992</u>
Likvide beholdninger	<u>1.731</u>	<u>1.731</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>6.443.284</u>	<u>7.441.723</u>
Aktiver i alt	<u>179.081.961</u>	<u>178.359.102</u>

Balance 30. september

Passiver		
Note	2021	2020
Egenkapital		
Virksomhedskapital	666.667	666.667
Overført resultat	35.689.531	27.025.424
Egenkapital i alt	36.356.198	27.692.091
Gældsforpligtelser		
Ansvarlig lånekapital	13.981.675	13.624.188
Gæld til realkreditinstitutter	104.287.713	104.908.588
Gæld til pengeinstitutter	2.908.008	2.895.831
Deposita	993.967	1.075.127
Anden gæld	10.652.890	14.884.879
6 Langfristede gældsforpligtelser i alt	132.824.253	137.388.613
6 Kortfristet del af langfristet gæld	613.672	162.019
Gæld til pengeinstitutter	6.316.617	10.000.900
Modtagne forudbetalinger fra kunder	291.208	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	772.450	2.230.626
Anden gæld	1.907.563	884.853
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	9.901.510	13.278.398
Gældsforpligtelser i alt	142.725.763	150.667.011
Passiver i alt	179.081.961	178.359.102

1 Usikkerhed ved indregning eller måling

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

8 Finansielle risici

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. oktober 2019	666.667	8.349.058	9.015.725
Årets overførte overskud eller underskud	0	18.676.366	18.676.366
Egenkapital 1. oktober 2020	666.667	27.025.424	27.692.091
Årets overførte overskud eller underskud	0	8.664.107	8.664.107
	666.667	35.689.531	36.356.198

Pengestrømsopgørelse 1. oktober - 30. september

<u>Note</u>	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
Årets resultat	8.664.107	18.676.366
9 Reguleringer	5.324.106	-4.272.251
10 Ændring i driftskapital	596.282	1.732.605
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	14.584.495	16.136.720
Renteudbetalinger og lignende	-4.859.739	-5.708.994
Pengestrøm fra ordinær drift	9.724.756	10.427.726
Pengestrømme fra driftsaktivitet	9.724.756	10.427.726
Køb af materielle anlægsaktiver	-1.927.767	-1.942.561
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-1.927.767	-1.942.561
Optagelse af langfristet gæld	0	9.001.655
Afdrag på langfristet gæld	-4.112.706	-13.724.319
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	-4.112.706	-4.722.664
Ændring i likvider	3.684.283	3.762.501
Likvider 1. oktober 2020	-9.999.169	-13.761.670
Likvider 30. september 2021	-6.314.886	-9.999.169
Likvider		
Likvide beholdninger	1.731	1.731
Kortfristet gæld til pengeinstitutter	-6.316.617	-10.000.900
Likvider 30. september 2021	-6.314.886	-9.999.169

Noter

1. Usikkerhed ved indregning eller måling

Ved beregningen af dagsværdien for investeringsejendommen er anvendt en afkastbaseret beregningsmodel på baggrund af et forventet fremtidigt driftsoverskud. Det anvendte afkastkrav er beregnet ud fra afkastniveauet for lignende ejendomme og fastsat til 6,0 - 6,5%. En positiv eller negativændring i afkastkravet på 0,5 %, vil påvirke ejendommens værdi positivt med t.kr. 12.000 eller negativt med t.kr. 13.000.

	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
2. Værdiregulering af investeringsejendomme		
Værdiregulering af investeringsejendom	0	8.941.677
Værdiregulering af renteswap	4.399.874	4.827.278
	<u>4.399.874</u>	<u>13.768.955</u>
3. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	1.269.557	1.368.736
Pensioner	33.120	33.120
Andre omkostninger til social sikring	16.438	14.104
	<u>1.319.115</u>	<u>1.415.960</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>3</u>	<u>3</u>
4. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. oktober 2020	3.511.163	2.626.925
Tilgang i årets løb	88.550	884.238
Kostpris 30. september 2021	<u>3.599.713</u>	<u>3.511.163</u>
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2020	-2.593.784	-2.557.100
Årets afskrivninger	-206.469	-36.684
Af- og nedskrivninger 30. september 2021	<u>-2.800.253</u>	<u>-2.593.784</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2021	<u>799.460</u>	<u>917.379</u>

Noter

	30/9 2021	30/9 2020
5. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. oktober 2020	253.106.083	252.047.760
Tilgang i årets løb	1.839.217	1.058.323
Kostpris 30. september 2021	254.945.300	253.106.083
Regulering til dagsværdi 1. oktober 2020	-83.106.083	-92.047.760
Årets regulering til dagsværdi	0	8.941.677
Regulering til dagsværdi 30. september 2021	-83.106.083	-83.106.083
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2021	171.839.217	170.000.000

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.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

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.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

Afkast%	Værdi af ejendomsportefølje kr.	Regnskabsmæssig værdi kr.	Regulering kr.
7,5	145.142.467	171.839.217	-26.696.750
7,0	155.509.786	171.839.217	-16.329.431
6,5	167.472.077	171.839.217	-4.367.140
6,0	181.428.083	171.839.217	9.588.866
5,5	197.921.545	171.839.217	26.082.328
5,0	217.713.700	171.839.217	45.874.483

Noter

6. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 30/9 2021	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 30/9 2021	Restgæld efter 5 år
Ansvarlig lånekapital	13.981.675	0	13.981.675	9.112.500
Gæld til realkreditinstitutter	104.901.385	613.672	104.287.713	76.590.120
Gæld til pengeinstitutter	2.908.008	0	2.908.008	0
Deposita	993.967	0	993.967	0
Anden gæld	10.652.890	0	10.652.890	0
	133.437.925	613.672	132.824.253	85.702.620

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 105.015 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2021 udgør 171.839 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 125.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

Selskabet har givet transport til pengeinstitut for huslejeindbetalinger.

Selskabet har stillet garanti t.kr. 450 for lejers mellemværende med indkøbsforening.

8. Finansielle risici

Renterisici

Selskabet har indgået en renteswap på 120 mio.kr. der trinvis øges til 5,2 % over de første 10 år. Kontrakten har udløb i 2028. Kontraktens negative værdi er indregnet som en gældsforpligtelse under anden gæld.

Noter

	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
9. Reguleringer		
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	206.469	36.684
Værdiregulering ejendom	0	-8.941.677
Øvrige finansielle omkostninger	4.859.739	5.708.993
Skat af årets resultat	<u>257.898</u>	<u>-1.076.251</u>
	<u>5.324.106</u>	<u>-4.272.251</u>
10. Ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavender	740.541	-1.111.496
Ændring i leverandørgæld og anden gæld	<u>-144.259</u>	<u>2.844.101</u>
	<u>596.282</u>	<u>1.732.605</u>