

ROESGAARD

NÅR OVERBLIK SKABER VÆRDI

CAMA Invest A/S

**Nørrebrogade 34-36, st.
8000 Aarhus C**

CVR-nr. 29 42 91 38

Årsrapport for 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling den 18/05 2022

Jeppe Daniel Aillaud
Dirigent

Når overblik
samler brikkerne
– og skaber værdi

REVISION RÅDGIVNING JURÅ
REVISION RÅDGIVNING JURÅ
REVISION RÅDGIVNING JURÅ

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2021	12
Balance pr. 31. december 2021	13
Egenkapitalopgørelse	15
Noter	16

Selskabsoplysninger

Selskabet

CAMA Invest A/S
Nørrebrogade 34-36, st.
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 29 42 91 38
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2021
Hjemsted: Aarhus

Bestyrelse

Brian Hugaard Jochumsen
Jeppe Daniel Aillaud
Tina Brit Aillaud

Direktion

Jeppe Daniel Aillaud

Revision

Roesgaard
Godkendt Revisionspartnerselskab
Sønderbrogade 16
8700 Horsens

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for CAMA Invest A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 18. maj 2022

Direktion

Jeppé Daniel Aillaud

Bestyrelse

Brian Haugaard Jochumsen

Jeppé Daniel Aillaud

Tina Brit Aillaud

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i CAMA Invest A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for CAMA Invest A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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's 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 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 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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Horsens, den 18. maj 2022

Roesgaard

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 37 54 31 28

Marianne Seeberg
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne47422

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at eje værdipapirer, herunder aktier og fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på kr. 1.929.575, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på kr. 13.052.922.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for CAMA Invest A/S for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2021 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af huslejeindtægter samt andre driftsindtægter med fradrag af ejendommenes driftsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Huslejeindtægter indregnes eksklusive moms.

Anvendt regnskabspraksis

Ejendommenes driftsomkostninger

Ejendommenes driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift og vedligeholdelse, forsikring og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

Andre driftsindtægter

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

Andre eksterne omkostninger

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

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.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved gæld, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

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 %

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Forbedringsomkostninger, som tilfører investeringsejendomme nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved øger det fremtidige afkast, tillægges anskaffelsessummen.

Vedligeholdelsesomkostninger, som ikke tilfører investeringsejendomme nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, omkostningsføres i resultatopgørelsen under ejendommenes drift.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder. Alle låneomkostninger amortiseres og indregnes i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2021 fastsat ved anvendelse af en afkastbase-ret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvider omfatter alene likvide beholdninger.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

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 nettorealisationsværdi.

Gældsforpligtelser

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

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2021

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
Bruttofortjeneste		3.757.057	4.146.804
Personaleomkostninger	1	<u>(1.456.911)</u>	<u>(1.680.349)</u>
Resultat før af- og nedskrivninger		2.300.146	2.466.455
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	2	<u>(25.300)</u>	<u>(18.550)</u>
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		2.274.846	2.447.905
Værdireguleringer af investeringsaktiver	3	<u>27.514</u>	<u>2.223.562</u>
Resultat før finansielle poster		2.302.360	4.671.467
Finansielle indtægter		1.404.924	174.368
Finansielle omkostninger		<u>(1.577.488)</u>	<u>(1.485.454)</u>
Resultat før skat		2.129.796	3.360.381
Skat af årets resultat	4	<u>(200.221)</u>	<u>(726.881)</u>
Årets resultat		<u>1.929.575</u>	<u>2.633.500</u>
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte		0	21.093.647
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	(10.369.193)
Overført resultat		<u>1.929.575</u>	<u>(8.090.954)</u>
		<u>1.929.575</u>	<u>2.633.500</u>

Balance pr. 31. december 2021

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	5	102.156.024	100.058.463
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	6	<u>68.250</u>	<u>93.550</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>102.224.274</u>	<u>100.152.013</u>
Deposita	7	<u>23.130</u>	<u>23.130</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>23.130</u>	<u>23.130</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>102.247.404</u>	<u>100.175.143</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		121.975	83.888
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		86.506	21.118.843
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		0	708
Andre tilgodehavender		5.114	224.582
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		101.764	20.980
Periodeafgrænsningsposter		<u>44.734</u>	<u>28.765</u>
Tilgodehavender		<u>360.093</u>	<u>21.477.766</u>
Likvide beholdninger		<u>40.884</u>	<u>40.884</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>400.977</u>	<u>21.518.650</u>
Aktiver i alt		<u>102.648.381</u>	<u>121.693.793</u>

Balance pr. 31. december 2021

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført resultat		12.552.922	10.623.347
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	21.093.647
Egenkapital	8	<u>13.052.922</u>	<u>32.216.994</u>
Hensættelse til udskudt skat	9	<u>3.897.068</u>	<u>3.595.083</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>3.897.068</u>	<u>3.595.083</u>
Gæld til realkreditinstitutter		68.119.494	68.241.876
Andre kreditinstitutter		6.601.831	9.493.855
Anden gæld		<u>1.946.020</u>	<u>2.020.069</u>
Langfristede gældsforpligtelser	10	<u>76.667.345</u>	<u>79.755.800</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	10	1.970.570	1.792.213
Banker		4.516.515	2.409.673
Modtagne forudbetalinger fra kunder		6.594	5.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		398.973	149.399
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.885.870	1.402.821
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		0	2.092
Anden gæld		245.969	364.718
Periodeafgrænsningsposter		<u>6.555</u>	<u>0</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>9.031.046</u>	<u>6.125.916</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>85.698.391</u>	<u>85.881.716</u>
Passiver i alt		<u>102.648.381</u>	<u>121.693.793</u>
Eventualforpligtelser	11		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	12		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2021	500.000	10.623.347	21.093.647	32.216.994
Betalt ordinært udbytte	0	0	(21.093.647)	(21.093.647)
Årets resultat	0	1.929.575	0	1.929.575
Egenkapital 31. december 2021	500.000	12.552.922	0	13.052.922

Noter til årsrapporten

	2021	2020
	kr.	kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	1.219.782	1.447.836
Pensioner	143.569	158.916
Andre omkostninger til social sikring	46.706	36.818
Andre personaleomkostninger	46.854	36.779
	1.456.911	1.680.349
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>3</u>	<u>4</u>
2 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	25.300	18.550
	25.300	18.550
3 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af driftsforbedringer	27.514	2.223.562
Værdiregulering investeringsejendomme	27.514	2.223.562
	27.514	2.223.562
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	(101.764)	(20.980)
Årets udskudte skat	301.985	747.861
	200.221	726.881

Noter til årsrapporten

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2021	92.335.236
Tilgang i årets løb	2.370.047
Afgang i årets løb	(300.000)
Kostpris 31. december 2021	<u>94.405.283</u>
Værdireguleringer 1. januar 2021	7.723.227
Årets værdireguleringer	<u>27.514</u>
Værdireguleringer 31. december 2021	<u>7.750.741</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	<u>102.156.024</u>

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Dagsværdien af investeringsejendomme fastsættes på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommenes forventede driftsresultat og et afkastkrav. Ledelsen fastlægger hvert år afkastkravet til de enkelte ejendomme bl.a. ud fra:

- udviklingen i markedsf forholdene for den pågældende ejendomstype
- erfaringer med køb og salg samt belåning
- ændringer i den enkelte ejendoms forhold

Pr. 31. december 2021 har ledelsen fastlagt afkastkravet til 4,5 % for udlejningsjendomme. Afkastkravet ligger på det generelle afkastkrav i intervallet 3,5 - 6,5 % ifølge Colliers Markedspuls for 4. kvartal 2021.

Ejendommene forventes ikke at have alternative anvendelsesmuligheder.

Afkastkravet er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen og kan henføres til beliggenhed, lejernes bonitet, vilkår i lejekontrakten og alternative anvendelsesmuligheder mv. Der er således ikke taget hensyn til investeringer og effekterne heraf.

Noter til årsrapporten

5 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Blandt andet som følge af forholdene på ejendomsmarkedet generelt er der dog en vis usikkerhed knyttet til indregning og måling af selskabets materielle anlægsaktiver.

Ved markedsværdiurderingen pr. 31. december 2021 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 4,5 %.

Såfremt forudsætninger for fortsat drift ikke kan opretholdes vil de regnskabsmæssige værdier ikke kunne opretholdes. Endvidere må kontraktlige forpligtelser mv. forventes at blive realiseret.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

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

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	(0,5)% kr.	Basis kr.	0,5 % kr.
Afkastprocent	4,0	4,5	5,0
Dagsværdi	114.925.527	102.156.024	91.940.420
Ændring i dagsværdi	12.769.503	0	(10.215.604)

Noter til årsrapporten

6 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2021	182.184
Kostpris 31. december 2021	182.184
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021	88.634
Årets afskrivninger	25.300
Af- og nedskrivninger 31. december 2021	113.934
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	68.250

7 Finansielle anlægsaktiver

	Deposita
Kostpris 1. januar 2021	23.130
Kostpris 31. december 2021	23.130
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	23.130

8 Egenkapital

Virksomhedskapitalen består af 500 aktier à nominelt kr. 1.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen i de seneste 5 år.

Noter til årsrapporten

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	kr.	kr.
9 Hensættelse til udskudt skat		
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2021	3.595.083	2.847.222
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	<u>301.985</u>	<u>747.861</u>
Hensættelse til udskudt skat 31. december 2021	<u>3.897.068</u>	<u>3.595.083</u>

10 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u>	<u>Gæld</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Restgæld</u>
	<u>1. januar 2021</u>	<u>31. december</u>	<u>næste år</u>	<u>efter 5 år</u>
		<u>2021</u>		
Gæld til realkreditinstitutter	70.034.089	70.090.064	1.970.570	56.662.185
Andre kreditinstitutter	9.493.855	6.601.831	0	0
Anden gæld	<u>2.020.069</u>	<u>1.946.020</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>81.548.013</u>	<u>78.637.915</u>	<u>1.970.570</u>	<u>56.662.185</u>

11 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet JDA Holding ApS og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat.

12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 70.090, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør t.kr. 102.156 (31. december 2020: t.kr. 100.058)

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 26.175 i ovenstående grunde og bygninger til sikkerhed for bankgæld.

Af selskabets likvide beholdninger er t.kr. 40 deponerede midler.