

**Drejens Skovbo ApS**  
**Teglgårdsvej 18 A, 1.sal, 6000 Kolding**

---

**Årsrapport for**  
**2021**

---

**CVR-nr. 29 78 62 59**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 16. maj 2022.

---

**Finn Boel Pedersen**  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

### Side

#### **Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors revisionspåtegning

#### **Ledelsesberetning**

- 5 Selskabsoplysninger
- 6 Ledelsesberetning

#### **Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021**

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

## Ledespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2021 for Drejens Skovbo ApS.

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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 16. maj 2022

### Direktion

Annelene Smidt  
Direktør

### Bestyrelse

Finn Boel Pedersen  
Formand

Annelene Smidt

Astor Adamm Lyhne

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

Til anpartshaveren i Drejens Skovbo ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Drejens Skovbo ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 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.

Kolding, den 16. maj 2022

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Jørn Dam Jensen  
statsautoriseret revisor  
mne33686

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Drejens Skovbo ApS Teglgårdsvej 18 A, 1.sal 6000 Kolding
	CVR-nr.: 29 78 62 59
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Finn Boel Pedersen, Formand Annelene Smidt Astor Adamm Lyhne
<b>Direktion</b>	Annelene Smidt, Direktør
<b>Revision</b>	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Jupitervej 4 6000 Kolding
<b>Modervirksomhed</b>	Boligselskabet Dan-Miljø ApS

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år omfattet udvikling, opførelse og salg af ejerlejligheder beliggende Farøvej, Kolding.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 129.860 kr. mod 244.112 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 181.995 kr. mod 228.812 kr. sidste år. Årets resultat er påvirket af selskabets refinansiering og hermed førtidig indfrielse af væsentlige udlån. Ledelsen anser på den baggrund årets resultat for tilfredsstillende.

Regnskabsåret har været præget af refinansiering af låneforhold.

Dagsværdien af selskabets investeringsejendom er opgjort med baggrund i en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, som med udgangspunkt i investeringsejendommens ordinære resultat før renter og den markedsbestemte kapitalforrentning fastsætter dagsværdien af ejendommene beliggende i forstad til Kolding.

Værdien af ejendommen er beregnet ud fra en kapitalforrentning på 5,6% i 2021.

Det er ledelsens vurdering, at værdiansættelsen af investeringsejendommen pr. 31. december 2021 udtrykker dagsværdien af investeringsejendommen i den nuværende markedssituation.

Til illustration af følsomheden på investeringsejendommens værdiansættelse henvises til noten for investeringsejendomme.

Selskabets varebeholdninger omfatter byggegrunde med mulighed for opførelse af op til 36 lejligheder fordelt på 3 ejendomme. Byggegrundene er indregnet i årsregnskabet med en værdi på i alt 900 t.kr.

De 3 byggeprojekter er påbegyndt, men der er ikke solgt ejendomme og opførelsen af de restende 3 ejendomme er sat i bero og forsøges istedet for solgt til anden bygherre. På baggrund af den nuværende status på byggeprojekterne og sondering af salg vurderes der ikke at være usikkerheder omkring værdiansættelsen.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Drejens Skovbo ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling 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 eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, administration og lokaler.

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.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger vedrørende gæld, amortisering af finansielle 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 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).

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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.

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

#### Varebeholdninger

Varebeholdninger af fremstillede varer og handelsvarer omfatter igangværende byggeri for egen regning, samt beholdninger af ejendomme til salg.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Kostpris for fremstillede færdigvarer og handelsvarer omfatter kostpris med tillæg af medgået projekt- og byggeomkostninger, herunder finansierings- og garantiomkostninger.

Nettorealisationsværdien for varebeholdninger opgøres som salgssum med fradrag af såvel færdiggørelsesomkostninger som omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Nettorealisationsværdien fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, kurans og udvikling i forventet salgspris.

#### Tilgodehavender

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

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.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets og koncernens kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realiseringsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitut.

### 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 selskabsskat" eller "Skyldig selskabsskat".

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Drejens Skovbo ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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 nettorealiseringsværdi.

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 i de respektive lande, 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.

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 lånoptagelsestidspunktet 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 nominal værdi.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>129.860</b>	<b>244.112</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	18.002	0
Øvrige finansielle omkostninger	-452.798	-106.815
<b>Resultat før skat</b>	<b>-304.936</b>	<b>137.297</b>
Skat af årets resultat	486.931	91.515
<b>Årets resultat</b>	<b>181.995</b>	<b>228.812</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	4.200.000	0
Overføres til overført resultat	0	228.812
Disponeret fra overført resultat	-4.018.005	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>181.995</b>	<b>228.812</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		<u>2021</u>	<u>2020</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
2	Investeringsejendomme	6.600.000	6.600.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>6.600.000</u>	<u>6.600.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>6.600.000</u></b>	<b><u>6.600.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
3	Fremstillede varer og handelsvarer	900.000	900.000
	Varebeholdninger i alt	<u>900.000</u>	<u>900.000</u>
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.233.884	1.309.268
	Udsudte skatteaktiver	59.000	44.880
	Andre tilgodehavender	0	6.628
	Periodeafgrænsningsposter	0	19.800
	Tilgodehavender i alt	<u>1.292.884</u>	<u>1.380.576</u>
	Likvide beholdninger	<u>69.126</u>	<u>43.049</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>2.262.010</u></b>	<b><u>2.323.625</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>8.862.010</u></b>	<b><u>8.923.625</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		<u>2021</u>	<u>2020</u>
<u>Note</u>			
<b>Egenkapital</b>			
	Virksomhedskapital	200.000	200.000
	Overført resultat	455.251	4.473.256
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>655.251</u></b>	<b><u>4.673.256</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til realkreditinstitutter	7.859.747	0
	Deposita	159.755	139.755
	Anden gæld	0	3.983.030
4	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>8.019.502</u>	<u>4.122.785</u>
4	Kortfristet del af langfristet gæld	104.706	0
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	57.585	48.085
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	57.500
	Anden gæld	24.966	21.999
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>187.257</u>	<u>127.584</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>8.206.759</u></b>	<b><u>4.250.369</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>8.862.010</u></b>	<b><u>8.923.625</u></b>
1	Særlige poster		
6	Oplysninger om dagsværdi		
5	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7	Eventualposter		

## Noter

---

### 1. Særlige poster

Som omtalt i ledelsesberetningen er årets resultat påvirket af førtidig indfrielse af lån og refinansiering. Førtidig indfrielse af lån er præsenteret i resultatopgørelsen under finansielle omkostninger, der indeholder rentekomkostninger ud over "normalen" med 267 t.kr.

	<u>31/12 2021</u>	<u>31/12 2020</u>
<b>2. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2021	<u>17.119.056</u>	<u>17.119.056</u>
<b>Kostpris 31. december 2021</b>	<u><b>17.119.056</b></u>	<u><b>17.119.056</b></u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2021	<u>-10.519.056</u>	<u>-10.519.056</u>
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2021</b>	<u><b>-10.519.056</b></u>	<u><b>-10.519.056</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<u><b>6.600.000</b></u>	<u><b>6.600.000</b></u>

Selskabets ejendom omfatter boligejendom beliggende i udkanten af Kolding med 6 lejemål.

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.

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.

Forudsætningerne, der ligger til grund for værdiansættelsen og hermed afkastprocenten er følgende:

Den gennemsnitlige leje pr. måned er på 10 t.kr. Tomgang er indregnet med 8%, vedligeholdelse og omkostninger til ejerforening er indregnet med 29% og administration indgår med 2% af den samlede lejeindtægt.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

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

Afkast på ejendommen 5,6%



## Noter

---

### 2. Investeringsejendomme (fortsat)

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.
5%	7.338.000	6.600.000	738.000
6%	6.115.000	6.600.000	-485.000

### 3. Fremstillede varer og handelsvarer

Selskabets varebeholdninger omfatter 3 fundamenter med mulighed for opførelse af yderligere lejligheder. Varebeholdningerne er indregnet i årsregnskabet med en værdi på i alt 900 t.kr. efter nedskrivninger på 13.250 t.kr. Værdiansættelsen bygger på ejendomsmæglers vurdering foretaget ultimo 2019 samt sondering af salg til anden bygherre.

## Noter

### 4. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2021	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 31/12 2021	Restgæld efter 5 år
Gæld til reakreditinstitutter	7.964.453	104.706	7.859.747	7.421.642
Deposita	159.755	0	159.755	0
	<u>8.124.208</u>	<u>104.706</u>	<u>8.019.502</u>	<u>7.421.642</u>

### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, nom. 8.067 t.kr. med restgæld på 8.021 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 6.600 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til Ejerforeningen, der udgør 0 kr. pr. 31. december 2021, er der givet pant på 30 t.kr. i ovenstående grunde og bygninger.

### 6. Oplysninger om dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Dagsværdi 31. december 2021	6.600.000
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>0</u>

### 7. Eventualposter Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med AL Bolig og Erhverv ApS, CVR-nr. 41 29 67 12 som administrationsselskab og hæfter fra 2. april 2020 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat. Selskabet har forud for sambeskatningen med AL Bolig og Erhverv ApS indgået i en sambeskatning med Box 3 ApS, CVR-nr. 29 40 01 05 og hæfter til og med 1. april 2020 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat i den angivne og tidligere perioder.

Selskabet hæfter fra 2. april 2020 i den nuværende sambeskatning og i perioden 1. januar til 1. april 2020 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 udgør 0 kr.

## Noter

---

### 7. Eventualposter (fortsat)

#### Sambeskatning (fortsat)

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter af udbytte, renter og royalties udgør estimeret maksimalt: 0 kr.

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

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Annelene Smidt

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-909506853461  
Tidspunkt for underskrift: 24-05-2022 kl.: 07:09:44  
Underskrevet med NemID

## Annelene Smidt

---

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-909506853461  
Tidspunkt for underskrift: 24-05-2022 kl.: 07:09:44  
Underskrevet med NemID

## Finn Boel Pedersen

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-388645499226  
Tidspunkt for underskrift: 24-05-2022 kl.: 06:33:33  
Underskrevet med NemID

## Finn Boel Pedersen

---

Som Bestyrelsesformand NEM ID  
PID: 9208-2002-2-388645499226  
Tidspunkt for underskrift: 24-05-2022 kl.: 06:33:33  
Underskrevet med NemID

## Astor Adamm Lyhne

---

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-067251541546  
Tidspunkt for underskrift: 24-05-2022 kl.: 09:52:34  
Underskrevet med NemID

## Jørn Dam Jensen

---

Som Revisor NEM ID  
RID: 1255008299560  
Tidspunkt for underskrift: 24-05-2022 kl.: 14:38:37  
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: 3029ffkQYz247694337