

## **K/S Udgårdsvej 2, Silkeborg**

c/o Habro Invest a/s  
Bredgade 34 A  
1260 København K

### **Årsrapport for 2022**

(16. regnskabsår)

CVR nr. 29 93 33 40

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 23. marts 2023

---

dirigent

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	Side
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4 - 6
Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	9 - 10
Resultatopgørelse	11
Balance pr. 31. december 2022 - Aktiver	12
Balance pr. 31. december 2022 - Passiver	13
Egenkapitalopgørelse	14 - 15
Noter til årsrapporten	16 - 18

## LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2022 for K/S Udgårdsvej 2, Silkeborg.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med selskabets vedtægter samt årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling og resultatet.

Samtidig er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.

Årsrapporten med tilhørende forslag til resultatets fordeling indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 23. marts 2023

I bestyrelsen:

---

Liselotte Bech Panduro (formand)

---

Henrik Nielsen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### Til kapitalejerne i K/S Udgårdsvej 2, Silkeborg

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Udgårdsvej 2, Silkeborg for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Uafhængighed

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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.

#### 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 fejl-information, 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. Fejlinformation 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 (Fortsat)

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet (fortsat)

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 bl.a. 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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING (Fortsat)

### 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.

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.

København, den 23. marts 2023

**EY**

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR nr.: 30 70 02 28

Henrik Reedtz  
Statsautoriseret revisor  
mne24830

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	K/S Udgårdsvej 2, Silkeborg c/o Habro Invest a/s Bredgade 34 A 1260 København K
	CVR-nr.: 29 93 33 40
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar 2022 - 31. december 2022
<b>Komplementar</b>	Udgårdsvej 2, Silkeborg ApS Bredgade 34 A 1260 København K
<b>Bestyrelse</b>	Liselotte Bech Panduro (formand) Henrik Nielsen
<b>Selskabsadm.</b>	Habro Invest a/s Bredgade 34 A 1260 København K
<b>Revision</b>	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 36 2000 Frederiksberg CVR nr.: 30 70 02 28

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktivitet**

Virksomhedens væsentligste aktivitet er udlejning af fast ejendom.

### **Resultat for regnskabsåret 2022**

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk 3.723.

Regulering af ejendom udgør netto en indtægt på t.dkk 5.040.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 8.763.

### **Egenkapital pr. 31. december 2022**

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2022 udgør t.dkk 45.558. Egenkapitalen er opgjort før fradrag af overkurs ved eventuel førtidsindfrielse af selskabets lån.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Med hensyn til usikkerhed ved indregning og måling henvises til note 1 i årsregnskabet.

### **Hændelser efter regnskabsårets udløb**

Der er ikke indtruffet forhold efter regnskabsårets afslutning, som har væsentlig betydning for bedømmelse af årsrapporten.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Generelt

Årsrapporten for K/S Udgårdsvej 2, Silkeborg for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C samt kommanditselskabets vedtægter.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, og er i hovedsagen som følger:

### 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 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.

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

Resultatopgørelsen er opstillet artsopdelt med de tilpasninger som følger af selskabets aktivitet og juridiske form.

#### Lejeindtægter

Lejeindtægter er indregnet som periodiseret leje.

#### Andre indtægter

Andre indtægter omfatter refusion for tidligere afholdte udgifter vedrørende renovering af ejendom mv.

#### Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter alle omkostninger vedrørende drift af ejendommen, herunder skatter og afgifter, forsikring og vedligeholdelse, i det omfang disse omkostninger ikke dækkes af lejer samt periodisering af lejenedsættelser.

Der er foretaget fuld periodisering af alle væsentlige udgiftsposter.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)

### Finansiering

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Finansielle indtægter omfatter renteindtægter.

Finansielle omkostninger omfatter renteomkostninger.

### Skat

Skat af selskabets resultat samt udskudt skat medtages ikke i kommanditselskabets årsrapport, da disse påhviler den enkelte kommanditist personligt.

## BALANCEN

### Anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi og værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendom er opgjort ved anvendelse af en afkastbaseret model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme for et normalår sammen med et afkastkrav danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i vurderet normalår. Der er i det vurderede normalår taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger og vedligeholdelse. Driftsresultatet af normalåret divideres med det skønnede afkastkrav, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer.

### Tilgodehavender

Der foretages individuel vurdering af debitorerne og nedskrivninger finder sted, hvor det vurderes at være påkrævet.

### Periodeafgrænsningsposter

Aftalte lejenedsættelser periodiseres og indregnes lineært i resultatopgørelsen over den resterende lejeperiode.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

**RESULTATOPGØRELSE for perioden 1. januar 2022 - 31. december 2022**

	<u>Note</u>	<u>2022 dkk</u>	<u>2021 dkk</u>
Lejeindtægter	2	6.346.835	4.259.023
Driftsomkostninger	3	-1.679.482	-911.593
<b>Nettoleje</b>		<b>4.667.353</b>	<b>3.347.430</b>
Administrationsomkostninger	4	-334.294	-329.273
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>4.333.059</b>	<b>3.018.157</b>
Finansielle omkostninger	5	-609.895	-721.464
<b>Resultat før værdiregulering m.v.</b>		<b>3.723.164</b>	<b>2.296.693</b>
Værdireguleringer	6	5.040.000	0
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>8.763.164</b>	<b>2.296.693</b>
<b>Resultatdisponering</b>			
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		8.763.164	2.296.693
		<b>8.763.164</b>	<b>2.296.693</b>

**BALANCE PR. 31. december 2022****AKTIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2022</u> dkk	<u>31.12.2021</u> dkk
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Investeringsejendomme	7	81.040.000	76.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>81.040.000</b>	<b>76.000.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>		<b>81.040.000</b>	<b>76.000.000</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Andre tilgodehavender	8	724.632	450.252
Periodeafgrænsningsposter	9	418.534	460.041
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>1.143.166</b>	<b>910.293</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>		<b>1.143.166</b>	<b>910.293</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>82.183.166</b>	<b>76.910.293</b>

**BALANCE PR. 31. december 2022****PASSIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2022</u> dkk	<u>31.12.2021</u> dkk
<b>Egenkapital</b>			
Indskudskapitalen udgør kr. 33.900.000.			
Kontant andel af indskudskapital		16.970.000	16.970.000
Overført resultat		28.588.191	19.825.027
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>		<b>45.558.191</b>	<b>36.795.027</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<b>Ansvarlig lånekapital</b>			
Lån investorer	10	2.457.683	2.409.493
<b>SAMLET ANSVARLIG KAPITAL</b>		<b>48.015.874</b>	<b>39.204.520</b>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld, DLR Kredit A/S	11	25.107.803	27.019.119
Prioritetsgæld, Danske Andelskassers Bank A/S	12	4.000.000	5.000.000
Kassekredit, Danske Andelskassers Bank A/S		1.211.682	1.264.111
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>30.319.485</b>	<b>33.283.230</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld DLR Kredit A/S	11	1.911.316	1.913.630
Prioritetsgæld Danske Andelskassers Bank A/S	12	1.000.000	1.000.000
Anden gæld	13	936.491	1.508.913
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>3.847.807</b>	<b>4.422.543</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>		<b>34.167.292</b>	<b>37.705.773</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>82.183.166</b>	<b>76.910.293</b>
Regnskabsmæssige skøn og estimater	1		
Personaleforhold	14		
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	15		

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>Egenkapital</b>		
<b>Oprindelig Indskudskapital udgør:</b>		
300 kommanditanparter á kr. 100.000, primo	30.000.000	30.000.000
Ændring i året	0	0
	<hr/>	<hr/>
300 kommanditanparter á kr. 100.000, ultimo	30.000.000	30.000.000
	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel udgør:		
300 kommanditanparter á kr. 56.567, primo	16.970.000	16.970.000
Ændring i året	0	0
	<hr/>	<hr/>
300 kommanditanparter á kr. 56.567, ultimo	16.970.000	16.970.000
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse	13.030.000	13.030.000
	<hr/>	<hr/>
Pr. anpart	43.433	43.433
	<hr/>	<hr/>
<b>Ny Indskudskapital udgør:</b>		
300 kommanditanparter á kr. 13.000, primo	3.900.000	3.900.000
Ændring i året	0	0
	<hr/>	<hr/>
300 kommanditanparter á kr. 13.000, ultimo	3.900.000	3.900.000
	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel udgør:		
300 kommanditanparter á kr. 0, ultimo	0	0
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse	3.900.000	3.900.000
	<hr/>	<hr/>
Pr. anpart	13.000	13.000
	<hr/>	<hr/>

For den Ny Indskudskapital gælder den begrænsning, at krav fra DLR Kredit A/S ("1. prioritetslångiver"), Danske Andelskassers Bank A/S ("2. prioritetslångiver") og krav, der er afledt heraf, er undtaget fra kommanditisternes hæftelse.

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
<b>Egenkapital (fortsat)</b>		
<b>Samlet Indskudskapital udgør:</b>		
300 kommanditanparter á kr. 113.000, primo	33.900.000	33.900.000
Ændring i året	0	0
	<hr/>	<hr/>
300 kommanditanparter á kr. 113.000, ultimo	33.900.000	33.900.000
	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel udgør:		
300 kommanditanparter á kr. 56.567, primo	16.970.000	16.970.000
Ændring i året	0	0
	<hr/>	<hr/>
300 kommanditanparter á kr. 56.567, ultimo	16.970.000	16.970.000
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt	16.930.000	16.930.000
	<hr/>	<hr/>
Pr. anpart	56.433	56.433
	<hr/>	<hr/>
<b>Overført resultat</b>		
Overført resultat, primo	19.825.027	17.528.334
Overført af årets resultat	8.763.164	2.296.693
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat, ultimo	28.588.191	19.825.027
	<hr/>	<hr/>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>45.558.191</b>	<b>36.795.027</b>
	<hr/>	<hr/>

## NOTER

**1 Regnskabsmæssige skøn og estimater**

Selskabets ejendom indregnes i årsrapporten til markedsværdi opgjort på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Denne model indeholder skøn over ejendommens fremtidige afkast og det forventede afkastkrav. Ejendommens afkast er skønnet på grundlag af eksisterende lejekontrakter og erfaring med ejendommens omkostninger. Skøn over afkastkrav er baseret på administrators registreringer, indhentede statistikker eller med assistance fra uafhængig valuar.

En del af ejendommens afkast er baseret på lejers omsætning, hvorfor der er betydelig usikkerhed forbundet med dette skøn, og hermed den foretagne værdiansættelse af selskabets investeringsejendom.

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
<b>2 Lejeindtægter</b>		
Lejeindtægt jf. lejekontrakt	6.388.342	4.279.465
Periodisering af lejerabat ydet i 2020 som følge af Covid-19	-41.507	-20.442
<b>Lejeindtægter i alt</b>	<b>6.346.835</b>	<b>4.259.023</b>
<b>3 Driftsomkostninger</b>		
Vedligeholdelse af ejendommen	1.071.896	310.150
Ejendomsadministration	119.782	117.434
Ejendomsskat	423.399	423.399
Bygningsforsikring	64.405	60.610
<b>Driftsomkostninger i alt</b>	<b>1.679.482</b>	<b>911.593</b>
<b>4 Administrationsomkostninger</b>		
Revision	25.750	21.000
Selskabsadministration	139.572	136.040
Habro, regnskabsudarbejdelse	2.500	2.500
Habro, genbekræftelse resthæftelse	1.000	0
Bestyrelshonorar	150.000	150.000
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
Kriminalitetsforsikring	2.317	2.317
Gebyrer mv.	9.084	13.190
Øvrige omkostninger	852	1.007
<b>Administrationsomkostninger i alt</b>	<b>334.294</b>	<b>329.273</b>
<b>5 Finansielle omkostninger</b>		
Renter, DLR Kredit A/S	304.444	375.463
Renter, Danske Andelskassers Bank A/S - lån	239.817	262.283
Renter, Danske Andelskassers Bank A/S - kassekredit	11.517	30.320
Renter, komplementarselskab	5.927	6.153
Renter, investorer	48.190	47.245
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>609.895</b>	<b>721.464</b>



## NOTER

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
<b>6 Regulering til dagsværdier</b>		
Regulering ejendom til dagsværdi, jf. note 7	5.040.000	0
<b>Regulering til dagsværdier i alt</b>	<b>5.040.000</b>	<b>0</b>
<b>7 Investeringsejendomme</b>		
Anskaffelsessum, ultimo	76.155.788	76.155.788
Regulering til dagsværdi, primo	-155.788	-155.788
Årets regulering	5.040.000	0
Regulering til dagsværdi, ultimo	4.884.212	-155.788
<b>Dagsværdi, ultimo</b>	<b>81.040.000</b>	<b>76.000.000</b>
Anvendte nøglefaktorer ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret model:		
Normaliseret driftsresultat pr. kvm., DKK	719	710
Afkastkrav	6,00%	6,00%
Udsving i afkastkravet vil give følgende ejendomsværdi i DKK:		
Ejendomsværdi ved en stigning i afkastprocent på 0,25%	77.798.400	72.960.000
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	84.563.478	79.304.348
Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.		
<b>8 Tilgodehavender</b>		
Tilgodehavende hos lejer	724.632	450.252
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>724.632</b>	<b>450.252</b>
<b>9 Periodeafgrænsningsposter</b>		
Saldo primo	460.041	480.483
Årets nedskrivning	-41.507	-20.442
<b>Periodeafgrænsningsposter i alt</b>	<b>418.534</b>	<b>460.041</b>
<b>10 Lån investorer</b>		
Den ansvarlig lånekapital forrentes med 2% p.a, som tilskrives hovedstolen, forfalder til indfrielse 31. december 2028 og efterstilles anden gæld.		

## NOTER

	<u>2022</u> dkk	<u>2021</u> dkk
<b>11 Prioritetsgæld, DLR Kredit A/S</b>		
Prioritetsgæld, DLR Kredit A/S, hovedstol kr. 37.548.000	<u>27.019.119</u>	<u>28.932.749</u>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	17.968.916	19.413.284
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	<u>7.138.887</u>	<u>7.605.835</u>
Langfristet del, i alt	<u>25.107.803</u>	<u>27.019.119</u>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	<u>1.911.316</u>	<u>1.913.630</u>
<b>12 Prioritetsgæld, Danske Andelskassers Bank A/S</b>		
Prioritetsgæld, Danske Andelskassers Bank A/S, hovedstol kr. 12.000.000	<u>5.000.000</u>	<u>6.000.000</u>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	1.000.000
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	<u>4.000.000</u>	<u>4.000.000</u>
Langfristet del, i alt	<u>4.000.000</u>	<u>5.000.000</u>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	<u>1.000.000</u>	<u>1.000.000</u>
<b>13 Anden gæld</b>		
Mellemregning med komplementar	84.964	88.199
Skyldig moms	449.215	652.738
Skyldig moms, Corona lån	0	744.476
Skyldige omkostninger	<u>402.312</u>	<u>23.500</u>
<b>Anden gæld i alt</b>	<u>936.491</u>	<u>1.508.913</u>
<b>14 Personaleforhold</b>		
Der har ikke været ansatte i årets løb.		
<b>15 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser</b>		
<b>Sikkerhedsstillelser</b>		
Aktiver til en bogført værdi på t.dkk 81.040 samt den ikke indbetalte andel af Oprindelig Indskudskapital er stillet til sikkerhed for selskabets finansieringskilder.		
<b>Andre forpligtelser</b>		
Kommanditselskabet har ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser, udover hvad der er sædvanligt for et ejendomsselskab og i øvrigt fremgår af årsrapport og noter.		