

ROESGAARD

NÅR OVERBLIK SKABER VÆRDI

Scan Last Ejendomme A/S

Vrøndingvej 3B

8700 Horsens

CVR-nr. 31 05 79 30

Årsrapport for 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalfor-
samling den 27/01 2023

Olivier Pepijn Anton Maartenszoon ter
Steege
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Hoved- og nøgletal	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022	12
Balance pr. 31. december 2022	13
Egenkapitalopgørelse	15
Noter	16

Selskabsoplysninger

Selskabet

Scan Last Ejendomme A/S
Vrøndingvej 3B
8700 Horsens

CVR-nr.: 31 05 79 30
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022
Stiftet: 9. november 2007
Hjemsted: Horsens

Bestyrelse

Olivier Pepijn Anton Maartenszoon ter Steege
Kim Ole Broch-Lips
Jens Otto Nutzhorn Dam

Direktion

Olivier Pepijn Anton Maartenszoon ter Steege, direktør

Revision

Roesgaard
Godkendt Revisionspartnerselskab
Sønderbrogade 16
8700 Horsens

Pengeinstitut

Handelsbanken

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Scan Last Ejendomme 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 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 25. januar 2023

Direktion

Olivier Pepijn Anton Maartenszoon
ter Steege
direktør

Bestyrelse

Olivier Pepijn Anton Maartenszoon Kim Ole Broch-Lips
ter Steege

Jens Otto Nutzhorn Dam

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Scan Last Ejendomme A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Scan Last Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 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 - 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". 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 25. januar 2023

Roesgaard

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 37 54 31 28

Jens Roesgaard
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne28681

Hoved- og nøgletal

Set over en 5-årig periode kan selskabets udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

	2022	2021	2020	2019	2018
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Hovedtal					
Resultat af finansielle poster	(84)	(92)	1.944	(222)	(254)
Årets resultat	952	5.849	2.675	605	672
Balancesum	23.236	22.133	16.544	16.166	16.281
Egenkapital	14.808	13.856	8.007	5.332	4.727
Nøgletal					
Afkastningsgrad	5,7 %	39,3 %	5,5 %	6,2 %	6,9 %
Soliditetsgrad	63,7 %	62,6 %	48,4 %	33,0 %	29,0 %
Likviditetsgrad	13,6 %	3,4 %	91,0 %	3,7 %	7,8 %

Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Finansforeningens anbefalinger og vejledning. Der henvises til definitioner i afsnittet for anvendt regnskabspraksis.

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er køb, salg og administration af ejendomme og hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på kr. 952.105, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 14.807.888.

Med hensyn til dagsværdien af investeringsejendomme henvises til note 5.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Scan Last Ejendomme A/S for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Ændring i klassifikationen

Klassifikation af anden gæld er ændret således, at posten alene omfatter gæld til det offentlige. Det betyder, at andre skyldige omkostninger nu i stedet indgår under leverandører af varer og tjenesteydelser. Ændringen har medført, at anden gæld er reduceret med 14 t.kr. i 2022 samt 14 t.kr. i 2021, og leverandører af varer og tjenesteydelser er øget med 14 t.kr. i 2022 samt 14 t.kr. i 2021.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

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 andre driftsindtægter med fradrag af ejendommens driftsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Huslejeindtægter

Indtægter bestående af huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Ejendommens driftsomkostninger

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

Andre driftsindtægter

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, tab på debitorer mv.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat af årets resultat

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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Produktionsanlæg og maskiner samt 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. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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

Anvendt regnskabspraksis

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

Aktiver med en kostpris på under kr. 31.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

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.

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

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 2022 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret 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.

Likvide beholdninger

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Anvendt regnskabspraksis

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer mv. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer.

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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

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.

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

Hoved- og nøgletaloversigt

Forklaring af nøgletal.

Afkastningsgrad	$\frac{\text{Resultat før finansielle poster} \times 100}{\text{Gennemsnitlige aktiver}}$
Soliditetsgrad	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver ultimo}}$
Likviditetsgrad	$\frac{\text{Omsætningsaktiver} \times 100}{\text{Kortfristet gæld}}$

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Bruttofortjeneste		1.332.403	1.071.137
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		(28.199)	(11.493)
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		1.304.204	1.059.644
Værdireguleringer af investeringsaktiver	1	0	6.531.043
Resultat før finansielle poster		1.304.204	7.590.687
Finansielle indtægter	2	0	22.088
Finansielle omkostninger	3	(83.570)	(113.910)
Resultat før skat		1.220.634	7.498.865
Skat af årets resultat	4	(268.529)	(1.650.279)
Årets resultat		952.105	5.848.586
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		952.105	5.848.586
		952.105	5.848.586

Balance pr. 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	5	22.934.413	21.956.888
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	6	<u>65.223</u>	<u>130.392</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>22.999.636</u>	<u>22.087.280</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>22.999.636</u>	<u>22.087.280</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		79.143	27.390
Andre tilgodehavender		<u>108.638</u>	<u>18.066</u>
Tilgodehavender		<u>187.781</u>	<u>45.456</u>
Likvide beholdninger		<u>48.999</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>236.780</u>	<u>45.456</u>
Aktiver i alt		<u>23.236.416</u>	<u>22.132.736</u>

Balance pr. 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført resultat		14.307.888	13.355.783
Egenkapital	7	14.807.888	13.855.783
Hensættelse til udskudt skat	8	2.586.096	2.510.947
Hensatte forpligtelser i alt		2.586.096	2.510.947
Banker		3.835.000	4.315.000
Deposita		265.001	120.501
Langfristede gældsforpligtelser	9	4.100.001	4.435.501
Banker	9	480.000	487.262
Leverandører af varer og tjenesteydelser		23.190	23.920
Gæld til tilknyttede virksomheder		870.380	554.804
Selskabsskat		193.380	134.706
Anden gæld		175.481	129.813
Kortfristede gældsforpligtelser		1.742.431	1.330.505
Gældsforpligtelser i alt		5.842.432	5.766.006
Passiver i alt		23.236.416	22.132.736
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2022	500.000	13.355.783	13.855.783
Årets resultat	0	952.105	952.105
Egenkapital 31. december 2022	500.000	14.307.888	14.807.888

Noter til årsrapporten

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	kr.	kr.
1 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af ændret afkastkrav	<u>0</u>	<u>6.531.043</u>
Værdiregulering investeringsejendomme	<u>0</u>	<u>6.531.043</u>
2 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	<u>0</u>	<u>22.088</u>
	<u>0</u>	<u>22.088</u>
3 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>83.570</u>	<u>113.910</u>
	<u>83.570</u>	<u>113.910</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	75.149	1.515.573
Sambeskatningsbidrag	<u>193.380</u>	<u>134.706</u>
	<u>268.529</u>	<u>1.650.279</u>

Noter til årsrapporten

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2022	15.484.970
Tilgang i årets løb	<u>918.400</u>
Kostpris 31. december 2022	<u>16.403.370</u>
Værdireguleringer 1. januar 2022	<u>6.531.043</u>
Værdireguleringer 31. december 2022	<u>6.531.043</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	<u>22.934.413</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 markedsforholdene for den pågældende ejendomstype
- erfaringer med køb og salg samt belåning
- ændringer i den enkelte ejendoms forhold

Pr. 31. december 2022 har ledelsen fastlagt afkastkravet til 6,44 % for industri- og logistikejendomme i Horsens. Afkastet ligger tilnærmelsesvis på det generelle afkastkrav i intervallet 4,88 - 6,75 % for industri- og logistikejendomme i Horsens.

Ejendommene forventes ikke at have alternative anvendelsesmuligheder. Industri- og logistikejendomme i Horsens er således indregnet til en dagsværdi på (afrundet: $100/6,44 = 15,54 \times 1.138,8 \text{ t.kr.} = 17.696 \text{ t.kr.}$) 17.696 t.kr.

Pr. 31. december 2022 har ledelsen fastlagt afkastkravet til 4,46 % for boligudlejningsejendomme i Aarhus området. Afkastet ligger tilnærmelsesvis på det generelle afkastkrav i intervallet 3,63 - 4,25 % for boligudlejningsejendomme i Aarhus området.

Ejendommen forventes ikke at have alternative anvendelsesmuligheder. Boligudlejningsejendomme i Aarhus området er således indregnet til en dagsværdi på (afrundet: $100/4,46 = 22,42 \times 55 \text{ t.kr.} = 1.233 \text{ t.kr.}$) 1.233 t.kr.

Noter til årsrapporten

5 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Pr. 31. december 2022 har ledelsen fastlagt afkastkravet til 7,22 % for industri- og logistikejendomme i trekantområdet. Afkastet ligger tilnærmelsesvis på det generelle afkastkrav i intervallet 4,88 - 6,75 % for industri- og logistikejendomme i trekantområdet.

Ejendommen forventes ikke at have alternative anvendelsesmuligheder. Industri- og logistikejendomme i trekantområdet er således indregnet til en dagsværdi på (afrundet: $100/7,22 = 13,85 \times 222,9 \text{ t.kr.} =$) 3.087 t.kr.

Pr. 31. december 2022 har ledelsen fastlagt afkastkravet til 5,13 % for boligudlejningsejendomme i Horsens. Afkastet ligger tilnærmelsesvis på det generelle afkastkrav i intervallet 4,75 - 5,5 % for boligudlejningsejendomme i Horsens.

Ejendommen forventes ikke at have alternative anvendelsesmuligheder. Boligudlejningsejendomme i Horsens er således indregnet til en dagsværdi på (afrundet: $100/5,13 = 19,51 \times 47 \text{ t.kr.} =$) 918 t.kr.

Afkastkravene 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.

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

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdiurderingen pr. 31. december 2022 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 6,4 %.

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

Ændringer i tomgang	(0,5) % kr.	Basis kr.	0,5 % kr.
Tomgang	5,9	6,4	6,9
Dagsværdi	24.812.000	22.934.413	21.216.000
Ændring i dagsværdi	1.877.587	0	(1.718.413)

Noter til årsrapporten

6 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2022	141.885
Tilgang i årets løb	22.155
Kostpris 31. december 2022	<u>164.040</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022	70.618
Årets afskrivninger	28.199
Af- og nedskrivninger 31. december 2022	<u>98.817</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	<u>65.223</u>

7 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

	2022	2021
	kr.	kr.
8 Hensættelse til udskudt skat		
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2022	2.510.947	995.374
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	75.149	1.515.573
Hensættelse til udskudt skat 31. december 2022	2.586.096	2.510.947
Hensættelse til udskudt skat vedrører:		
Materielle anlægsaktiver	2.588.084	2.512.935
Låneomkostninger	(1.988)	(1.998)
	2.586.096	2.510.947
9 Langfristede gældsforpligtelser		
Banker		
Efter 5 år	1.915.000	2.395.000
Mellem 1 og 5 år	1.920.000	1.920.000
Langfristet del	3.835.000	4.315.000
Øvrig kortfristet gæld til banker	480.000	487.262
Kortfristet del	480.000	487.262
	4.315.000	4.802.262
Deposita		
Efter 5 år	265.001	120.501
Langfristet del	265.001	120.501
Inden for et år	0	0
Kortfristet del	0	0
	265.001	120.501

Noter til årsrapporten

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for alt mellemværende med Handelsbanken er udstedt ejerpantebreve for nom. i alt 9.700 t.kr. med pant i ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2022 udgør 17.676 t.kr.

Til sikkerhed for prioritetslån i Handelsbanken er udstedt ejerpantebrev for nom. 550 t.kr. med pant i ejendom, hvis regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2022 udgør 1.233 t.kr.